97-84183-12

Stamm, Ernst

Beiträge zur städtischen bodenfrage und ...

Halle a.d.S.

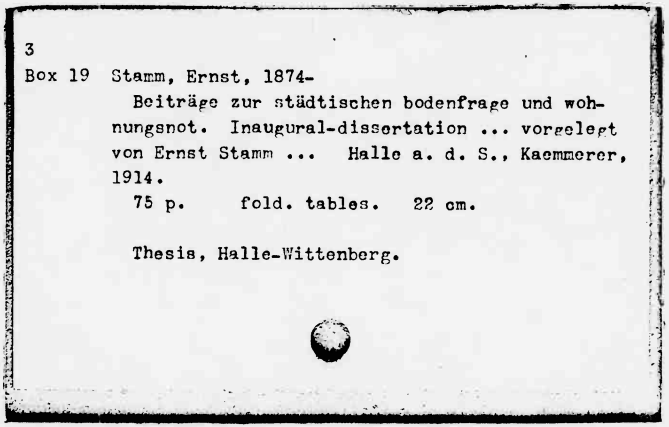
1914

97-84183-12
MASTER NEGATIVE #

COLUMBIA UNIVERSITY LIBRARIES
PRESERVATION DIVISION

BIBLIOGRAPHIC MICROFORM TARGET

ORIGINAL MATERIAL AS FILMED - EXISTING BIBLIOGRAPHIC RECORD



3
Box 19 Stamm, Ernst, 1874-
Beiträge zur städtischen bodenfrage und wohnungsnot. Inaugural-dissertation ... vorgelegt von Ernst Stamm ... Halle a. d. S., Kaemmerer, 1914.
75 p. fold. tables. 22 cm.

Thesis, Halle-Wittenberg.

RESTRICTIONS ON USE: *Reproductions may not be made without permission from Columbia University Libraries.*

TECHNICAL MICROFORM DATA

FILM SIZE: 35mm REDUCTION RATIO: 10:1 IMAGE PLACEMENT: IA (IIA) IB IIB

DATE FILMED: 9-9-97 INITIALS: JP

TRACKING # : 27613

FILMED BY PRESERVATION RESOURCES, BETHLEHEM, PA.

Exchange

BEITRÄGE ZUR STÄDTISCHEN BODENFRAGE UND WOHNUNGSNOT.

3
Bx 19

INAUGURAL-DISSERTATION

ZUR

ERLANGUNG DER DOKTORWÜRDE

DER

HOHEN PHILOSOPHISCHEN FAKULTÄT

DER

VEREINIGTEN FRIEDRICHS-UNIVERSITÄT
HALLE-WITTENBERG

VORGELEGT VON

ERNST STAMM
AUS **DARMSTADT.**

HALLE A. D. S.
HOFBUCHDRUCKEREI C. A. KAEMMERER & Co.
1914.

Referent: Geh. Reg.-Rat Prof. Dr. J. Conrad.

Meiner lieben Frau.

Inhalt.

	Seite
Einleitung: Der unverdiente Wertzuwachs . . .	7—11
I. Kapitel. Die Geschäftsergebnisse der Spekulation und ihr Einfluß auf den Preis von Boden und Wohnung	11—28
II. Kapitel. Die Besteuerung nach dem gemeinen Wert.	
a) Gegenwärtiger Zustand,	
b) Der § 25 der Novelle zum K. A. G. . . .	28—54
III. Kapitel. Die Wohnungsnot	54—61
IV. Kapitel. Die städtische Bodenpolitik	62—69
Schluß. Zusammenfassung des Ergebnisses . .	70—75

Einleitung.

Zwei Gesichtspunkte sind es, die bei der städtischen Bodenfrage im Vordergrunde stehen.

Einmal die Tatsache, daß mit dem Anwachsen der Städte der Grund und Boden ganz außerordentlich im Werte gestiegen ist und zum andern, daß weite Kreise unserer Bevölkerung unter einer Wohnungsnot leiden, der Abhilfe geschaffen werden muß.

Es sind ein finanzpolitisches und ein sozialpolitisches Problem, deren Wege nebeneinander herlaufen, sich vielfach kreuzen und beeinflussen. Die Aufgabe dieser Arbeit ist, zu zeigen, wie trotz mancher Abhängigkeit beide grundverschiedener Natur sind und dementsprechend auch getrennt zu betrachten und zu behandeln sind.

Der unverdiente Wertzuwachs.

Es hieße Eulen nach Athen tragen, wollte ich hier den Nachweis führen für die Wertsteigerung, die im allgemeinen der städtische Grund und Boden insbesondere im Laufe der letzten 50 Jahre aufzuweisen hat. Zahlreiche Angaben sind hierüber veröffentlicht worden.[1])

1) Damaschke, Aufgaben der Gemeinde-Politik (Jena 1913) S. 5—10.
Weber, Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt (Leipzig 1904) S. 67, 75, 125—130.
v. Mangold, Die städtische Bodenfrage (Göttingen 1907) S. 1—88.

Daß aber auch das Umgekehrte stattfindet, darf nicht vergessen werden. Ich verweise hier auf die Arbeiten Silbergleit's über Magdeburg und Renauld's über München in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik.[1])

Auch wenn diese Wertminderungen im großen und ganzen gegenüber den Wertsteigerungen von nicht zu großer Bedeutung sein dürften, so werden sie doch bei der Frage der Besteuerung nach dem gemeinen Wert nicht außer acht gelassen werden können.

Unbestritten ist die Tatsache, daß der Wertzuwachs in weitaus den meisten Fällen vor sich ging unabhängig von dem Eigentümer des Grund und Bodens.

Natürlich und berechtigt ist deshalb das Streben, diesen unverdienten Wertzuwachs auch steuerlich zu erfassen.

Nur ist die Frage die, wie man die Besteuerung begründen will.

Weit verbreitet ist die Auffassung, daß der Wertzuwachs ein Verdienst der Allgemeinheit sei und daß deshalb auch die Allgemeinheit mit Recht Ansprüche geltend machen könne.

Die folgenden Ausführungen wenden sich gegen die meines Erachtens unzulässige üblich gewordene Ausdrucksweise „Verdienst der Allgemeinheit".

James Mill gebrauchte den allgemeineren Ausdruck „Verhältnisse der Gesellschaft" für das, was heute durchweg als Verdienst der Allgemeinheit angesprochen wird. Er hat damit in ausreichender Schärfe den Komplex von Fragen bezeichnet, die bei dem unverdienten Wertzuwachs

---

Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten (Jena 1901) S. 1901) S. 219 ff.

Steinbrück, Die Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobilarbesitzes zu Halle a. S. und im Saalkreise (Jena 1900) S. 4 — 65.

1) Weitere Angaben finden sich bei Weber a. a. O. S. 133 bis 135.

zu beachten sind. Die Tätigkeit der Allgemeinheit bildet nur einen Teil der Umstände, die zu der Wertveränderung beigetragen haben und ihr Einfluß ist in jedem einzelnen Falle ein ganz verschiedener.

Die Vorbedingung für die Wertsteigerung ist ein Blühen und Gedeihen von Handel und Gewerbe, was wieder in hohem Maße abhängig ist von den Einrichtungen, die die Allgemeinheit zu deren Schutz geschaffen hat. Die Sicherung gegen äußere Feinde und innere Unruhen, die ganzen Rechtsinstitutionen, das Bildungswesen, die Organisation des Verkehrswesens sind zu nennen als Faktoren, von denen die Aufwärtsentwicklung der Bodenpreise abhängig ist.

Aber dennoch möchte ich geltend machen, auch wenn ich das Vorhandensein all dieser Einrichtungen als Vorbedingung anerkenne, daß ich es aber nicht als Ursache anzusehen vermag.

Wir werden zunächst scheiden müssen Einrichtungen und Veranstaltungen der Allgemeinheit, die unmittelbar eine Wertsteigerung herbeiführen durch eine verstärkte Nachfrage, bei denen der Grundbesitzer lediglich als beatus possidens den Gewinn hat, von denen, deren Vorteile er nur genießt wie jeder andere Staatsbürger auch.

Zu den ersteren gehören, um wenige Beispiele zu nennen, die Schaffung von Garnisonen, die Gründung höherer Schulen, die Einrichtung von Gerichten, der Bau von Straßen und dergleichen auf Kosten der Allgemeinheit.

Wie wird es aber, wenn bei dem Vorhandensein von Bodenschätzen wie Kohle, Kali, Erze usw. sich eine blühende Industrie entwickelt, als deren Begleiterscheinen wir den Wertzuwachs beobachten.

Dieses Beispiel zeigt, daß der Ausdruck „Verdienst" viel zu enge ist. Es ist klar, daß ohne den Bedarf der Allgemeinheit an diesen Dingen eine Wertveränderung des Bodens nicht eintreten wird, ebenso, daß die Möglichkeit der Verwertung in außerordentlich hohem Maße von den

Kulturzustand abhängig ist. Hier tritt deutlich hervor, wie viel mehr der Mill'sche Ausdruck, der nur allgemein von den Verhältnissen der Gesellschaft spricht, und es vermeidet ein generelles Urteil vorweg zu nehmen, es ermöglicht, den einzelnen Fällen vorurteilsfrei gegenüber zu treten.

Vielfach wird die Tatsache, daß in der Nähe der Bahnhöfe der Grund und Boden so außerordentlich an Wert gewonnen hat, als ein Verdienst der Allgemeinheit in Anspruch genommen. Ich bin sehr im Zweifel, ob bei Anlagen erwerbenden Charakters, auch wenn sie vom Staat ins Leben gerufen sind, dieser Gesichtspunkt geltend gemacht werden darf.

Wird durch eine Bahnlinie ein Fall, der außerordentlich häufig vorkommt, die Entwicklung einer Stadt gehemmt oder gewisse Gegenden entwertet, weil die Belästigungen durch Lärm und Ruß viele Mieter nach anderen Stadtvierteln ablenken, so pflegt man diese Wertminderung auch nicht der Allgemeinheit auf das Schuldkonto zu setzen.

Es erscheint mir demnach nicht angängig zu sein, ganz allgemein der Allgemeinheit ein Verdienst an dem Wertzuwachs zuzuschreiben, vielmehr wird von Fall zu Fall zu prüfen sein, aus welchem Grunde die Nachfrage nach bestimmten Grund und Boden steigt und damit dessen Preis in die Höhe treibt.

In der General-Versammlung der Vereinigung der Steuer- und Wirtschaftsreformer am 21. Februar 1912 sagt v. Sybel, wenn tausend Menschen auf einem Platz wohnen wollen, wo nur hundert Platz haben, dann ist die notwendige Folge, daß der Wert des Platzes steigt.

Ehe man ein Verdienst der Allgemeinheit in Anspruch nimmt, sollte man doch wohl sich die Frage vorlegen, ob der Zuzug auf einem Zwange, etwa einer Staatsnotwendigkeit, auf Veranstaltungen privater Unternehmer beruhte, oder ob wir es hier nicht vielfach mit einer recht unerwünschten Folge des freien Spiels der Kräfte, der schrankenlosen Freizügigkeit zu tun haben.

Etwas anderes ist es, wenn wir die Rechtsfrage bei Seite lassen und von der Leistungsfähigkeit ausgehen.

Da bin auch ich der Meinung, daß der unverdiente Wertzuwachs ein geeignetes Objekt für die Besteuerung bildet.

Mag dem nun sein, wie ihm wolle. Sicher ist nur, daß auch heute noch das Wort James Mill's (Elements of Polical Economy 1821) richtig ist, daß der beständige Wertzuwachs, der sich herleitet von den Verhältnissen, in denen sich die Gesellschaft befindet, und von nichts, woran die Grundeigentümer selbst einen besonderen Anteil haben, besonders geeignet erscheint, für Staatszwecke Verwendung zu finden.

I.

Die Geschäftsergebnisse der Spekulation und ihr Einfluſs auf den Preis von Boden und Wohnung.

Eine außerordentlich weit verbreitete Anschauung besagt, daß die Wertsteigerung in der Hauptsache auf dem Gebahren der Bodenspekulation beruhe, daß die Gewinne der Bodenspekulanten durch die Mieter letzten Endes zu tragen seien.

v. Mangold[1]) hat Recht, wenn er sagt, daß unter dem Begriff der Bodenspekulation in geradezu greulicher Weise in der wissenschaftlichen Literatur wie in der Tagespresse eine Reihe von Vorgängen zusammengeworfen werde, die doch recht verschiedener Natur seien.

Doch scheint mir die Auffassung zu weit zu gehen, daß für den Durchschnittsmenschen die private Stadterweiterung identisch sei mit der Bodenspekulation.

Auch halte ich das Übel, daß Terrainunternehmer, Bauunternehmer und reine Bodenspekulanten sehr oft in einen Topf geworfen werden für unbedenklich, wenn nur

1) a. a. O. S. 188.

beabsichtigt ist, eine bestimmte Seite der geschäftlichen Grundlagen — hier die Hoffnung auf steigende Bodenpreise — zu kennzeichnen. Auch darf schließlich nicht vergessen werden, daß es oft nicht möglich sein wird, einen bestimmten Fall der einen oder anderen Kategorie zuzuweisen.

Bedenklich wird diese summarische Methode erst, wenn vergessen wird, daß der Terrainunternehmer und Grundstückshändler ebenso wie der Bauunternehmer volkswirtschaftlich außerordentlich wichtige Aufgaben zu erfüllen haben, wenn übersehen wird, daß der privatwirtschaftlich erstrebte Nutzen ganz und gar nichts gemein hat mit dem geschäftlichen Gebahren gewisser Gründer, deren Tätigkeit von größerem Interesse für den Strafrichter wie für den Volkswirtschaftler ist.

In einseitiger Weise wird auf die Riesengewinne der Bodenspekulanten hingewiesen und Beispiel auf Beispiel gehäuft, wie dem und jenem ein Vermögen in den Schoß gefallen sei.[1])

In eingehender Weise hat Weber[2]) die finanziellen Ergebnisse der Terraingesellschaften bis zum Jahre 1902 geprüft und ist zu sehr ungünstigen Schlüssen gekommen.

Das war für mich die Veranlassung, die Prüfung weiter fortzusetzen bis ultimo 1913.

An der Hand von Salings Börsenhandbuch und den durch die Tägliche Rundschau veröffentlichten Kurszetteln habe ich die Ergebnisse für 42 an der Berliner Börse und 24 an anderen deutschen Börsen gehandelten Aktien von Terraingesellschaften so weit wie möglich rückwärts verfolgt. Weggelassen sind nur einzelne Firmen, die als reine Bauunternehmer hier nicht in Frage kamen.

Siehe Anlage 1 und 2.

Ferner habe ich für die letzten 11 Jahre den Kursgewinn bzw. Verlust für ultimo Dezember festzustellen versucht.

1) Siehe Damaschke a. a. O. S. 5—11. 2) a. a. O. S. 146 u. ff.

Siehe Tabelle 1 und 2 auf S. 16/17 und 20.

Um einen Überblick zu gewinnen über die Unkosten, mit denen diese Gesellschaften zu rechnen haben, habe ich zwei weitere Tabellen aufgestellt. Die eine gibt für die Berliner, d. h. die an der Berliner Börse gehandelten Firmen die Unkosten für das Jahr 1911 wieder, während die andere für die auswärtigen Unternehmen die gleichen Angaben für das Jahr 1912 enthält.

Siehe Anlage 3 und 4.

Der Grund, warum zwei verschiedene Jahre gewählt sind, liegt darin, daß für Berlin die Angaben für 1912 noch nicht bekannt waren.

Es ist ferner zu beachten, daß in den Tabellen nur die ultimo 1911 bestehenden Firmen enthalten sind und aus denselben nicht etwa Schlüsse über ein Anwachsen der Bodenspekulation gezogen werden können.

Für Berlin ergibt sich aus den Tabellen folgendes:

Das nominelle Aktienkapital betrug ultimo 1911 rund 246 Millionen Mark. Diese erzielten einen Reingewinn von rund 16,7 Millionen Mark, so daß eine theoretische Dividende von 6,8 % möglich gewesen wäre. Ausgezahlt wurden aber nur rund 7 Millionen Mark, so daß auf das nominelle Aktienkapital nur eine Dividende von 3 % entfällt. Legt man nun den Kurswert zugrunde, so ergibt sich eine Verzinsung von nur 2,52 %.

Es ist eine Bilanzverschleierung, aber doch ganz lehrreich, wenn man einmal die Gesellschaften ausscheidet, die mit Verlust gearbeitet haben, oder sich veranlaßt sahen, ihren Gewinn vorzutragen.

Es kommen alsdann noch in Frage die Gesellschaften Nr. 1, 4, 5, 7, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 31, 37 u. 41.[1])

Diese Gesellschaften verfügten über ein nominelles Kapital von rund 105 Millionen Mark, das ultimo 1911 einen Kurswert von rund 139 Millionen Mark darstellte.

1) Die Namen der den Nummern entsprechenden Gesellschaften befinden sich in Anlage 5 und 6.

Auf den nominellen Wert bezogen beträgt die Dividende 6,7 % und auf den Kurswert bezogen 5,0 %.

Ein Blick auf die Tabelle Nr. 1 auf S. 16 und 17, in der die Kursgewinne und Kursverluste seit 1902 enthalten sind, mag den Schluß zulassen, daß das Jahr 1911 ein besonders ungünstiges gewesen ist.

Ich stelle deshalb ihm gegenüber die Ergebnisse des Jahres 1908, das nach der Höhe der Kursgewinne zu urteilen ein geradezu glänzendes Ergebnis gehabt haben müßte.

Nominelles Kapital	203,3 Mill. Mark
Kurswert	262,94 „ „
Reingewinn	15,18 „ „
Als Dividende gezahlt	8,34 „ „

Um die Möglichkeit eines Vergleiches zu haben, sind die Zahlen für 1911 noch einmal in Klammern dahinter gesetzt.

Theoretische Dividende	7,5 % (6,8 %)
Dividende bezogen auf den Nominalwert	4,1 % (3,0 %)
Dividende bezogen auf den Kurswert	3,1 % (2,52 %)

Wiederholen wir die Bilanzverschleierung, so ergibt sich folgendes Bild:

Nominelles Kapital	120,26 Mill. Mark
Kurswert	165,6 „ „
Dividende bezogen auf den Nominalwert	6,95 % (6,7 %)
Dividende bezogen auf den Kurswert	5,05 % (5,0 %)

D. h. also auch in dem Jahre sehr bedeutender Kursgewinne eine Verzinsung, die als außerordentlich bescheiden bezeichnet werden muß und jedenfalls nicht diese auffallenden Kurssteigerungen zu rechtfertigen vermag.

Siehe Tabelle Nr. 1 auf S. 16 und 17.

Einem gesamten nominellen Kursgewinn von rund 155 Millionen Mark steht ein Kursverlust von 166 Millionen Mark gegenüber. Nun ist aber bei den angeblichen Kursgewinnen zu beachten, daß ein Teil der Wertsteigerung durch Kapitalerhöhungen erfolgte. Diese betrugen in dem in Frage kommenden Zeitraum unter Berücksichtigung des Emissionskurses nicht weniger wie rund 57 Millionen Mark.

Nr.	Jahr	Millionen	Em. Kurs	Kurswert
3	1906	6,432	100	6,432
4	1909	2,5	125	3,1
7	1907	0,4	112	0,45
8	1904	2,25	115	2,58
8	1906	3,0	140	4,2
8	1908	3,0	133	4,0
8	1908	7,5	100	7,5
19	1906	6,0	100	6,0
21	1905	0,75	140	1,05
25	1907	6,2	100	6,2
36	1903	1,92	105	2,0
36	1906	3,75	100	3,75
38	1903	2,9	100	2,9
38	1904	0,6	105	0,63
41	1905	1,2	116	1,4
41	1906	1,8	118	2,1
42	1905	1,4	100	1,4

In den Fällen, in denen der Emmissionskurs nicht ausdrücklich im Saling angegeben war, habe ich ihn zu pari angenommen.

In Abzug zu bringen sind aber außerdem noch rund 20 Millionen Mark, die durch Zusammenlegen von Aktien verloren gegangen sind.

Läßt man die Zinsverluste, die ich allein auch auf wenigstens 20 Millionen Mark schätze, außer Betracht, so ergibt sich, daß die Wertsteigerungen nur

$$155 - (57 + 20) = 78 \text{ Millionen Mark}$$

Tabelle

	1902	1903	1904	1905	1906
1	+ 75 000	+ 25 000	— 100 000	+ 225 000	— 225 000
2	—	—	—	—	—
3	+ 231 000	+ 38 600	— 51 400	+ 12 900	+ 650 000
4	?	?	?	?	?
5	+ 240 000	— 30 000	0	— 30 000	— 150 000
6				+ 36 000	— 108 000
7	+ 216 000	+ 72 000	+ 360 000	+ 144 000	— 180 000
8	—	—	—	— 450 000	+ 5 000 000
9	+ 189 000	+ 1 510 000	+ 945 000	+ 735 000	— 189 000
10	?	?	?	?	— 550 000
11	—	—	—	—	—
12	—	—	—	—	—
13	—	—	—	—	—
14	+ 860 000	+ 1 770 000	— 580 000	— 1 070 000	— 750 000
15	+ 630 000	— 18 000	+ 126 900	— 36 000	— 72 000
16	+ 80 000	+ 1 550 000	+ 229 000	— 230 000	— 200 000
17	?	+ 454 000	— 136 000	+ 1 790 000	— 476 000
18	—	—	—	—	—
19	—	—	+ 400 000	+ 2 050 000	+ 11 400 000
20	— 290 000	0	— 348 000	+ 357 000	— 29 000
21	— 2 510 000	— 3 450 000	— 940 000	+ 1 650 000	— 910 000
22	+ 516 000	+ 452 000	+ 1 225 000	+ 452 000	— 193 000
23	+ 480 000	— 60 000	+ 60 000	+ 60 000	— 240 000
24	—	—	—	—	—
25	—	—	—	—	—
26	+ 768 000	+ 48 000	0	+ 24 000	— 480 000
27	—	—	—	—	—
28	—	—	—	—	—
29	—	—	—	—	—
30	—	—	—	+ 3 920 000	— 1 680 000
31	+ 14 400 000	+ 780 000	— 2 340 000	0	— 5 200 000
32	—	—	+ 28 000	+ 196 000	+ 84 000
33	—	—	—	—	— 378 000
34	?	?	?	?	?
35	+ 240 000	+ 60 000	+ 340 000	+ 360 000	— 260 000
36	+ 560 000	+ 1 880 000	0	+ 110 000	+ 2 100 000
37	0	+ 820 000	+ 1 640 000	+ 470 000	— 1 990 000
38	?	?	?	?	?
39	—	—	—	—	— 69 000
40	—	—	—	—	—
41	+ 120 000	+ 480 000	+ 180 000	+ 2 000 000	+ 3 000 000
42	—	—	—	—	— 600 000
	+ 19 389 000	+ 9 939 600	+ 5 533 000	+ 13 591 900	+ 22 234 000
	— 2 510 000	— 3 558 000	— 4 495 400	— 1 816 000	— 14 939 000

+ 154 598 100

Nr. 1.

1907	1908	1909	1910	1911	1912
— 1 000 000	+ 150 000	+ 25 000	+ 100 000	— 175 000	— 840 000
— 70 000	+ 140 000	— 70 000	— 70 000	— 280 000	— 1 050 000
— 173 000	+ 38 600	— 91 400	— 386 000	— 231 000	— 330 000
?	?	?	?	+ 150 000	— 600 000
0	0	?	?	?	?
— 270 000	+ 90 000	+ 180 000	— 18 000	— 90 000	— 490 000
+ 320 000	+ 80 000	— 400 000	+ 40 000	+ 80 000	— 280 000
— 150 000	+ 16 220 000	+ 2 880 000	— 935 000	— 10 450 000	?
— 525 000	+ 63 000	+ 231 000	— 126 000	— 231 000	— 730 000
— 700 000	+ 600 000	— 550 000	— 1 100 000	— 600 000	— 1 250 000
— 900 000	+ 1 140 000	— 300 000	+ 100 000	— 2 700 000	— 4 000 000
— 1 300 000	+ 216 000	— 270 000	— 108 000	— 648 000	— 1 240 000
—	—	— 152 000	— 456 000	— 152 000	— 1 140 000
— 923 000	— 53 750	+ 107 000	— 290 000	— 53 750	— 710 000
— 468 000	+ 252 000	— 90 000	— 180 000	— 324 000	— 220 000
— 610 000	+ 130 000	0	— 780 000	— 600 000	— 300 000
— 284 000	+ 102 000	0	— 352 000	— 147 000	— 150 000
— 320 000	+ 120 000	+ 30 000	+ 90 000	— 250 000	— 190 000
— 1 980 000	+ 440 000	+ 1 430 000	— 990 000	— 1 430 000	— 2 800 000
— 58 000	+ 116 000	+ 357 000	+ 357 000	+ 493 000	— 320 000
— 1 615 000	— 1 615 000	— 421 000	+ 630 000	+ 1 685 000	— 2 850 000
— 1 225 000	— 322 000	+ 1 290 000	— 129 000	— 258 000	— 650 000
— 600 000	— 480 000	+ 1 080 000	— 240 000	— 540 000	— 1 080 000
—	—	—	0	— 55 000	— 260 000
?	?	?	— 500 000	— 625 000	— 500 000
— 288 000	— 48 000	+ 288 000	— 96 000	— 48 000	— 1 530 000
—	—	—	— 324 000	— 54 000	— 1 400 000
—	—	—	— 54 000	— 480 000	— 200 000
—	—	0	+ 15 000	— 270 000	?
— 1 200 000	+ 2 520 000	+ 2 400 000	— 2 400 000	— 1 210 000	— 2 200 000
— 4 940 000	+ 6 500 000	+ 5 720 000	— 2 686 000	— 1 040 000	— 15 600 000
— 140 000	0	+ 56 000	— 28 000	— 448 000	— 360 000
— 273 000	+ 231 000	— 231 000	— 210 000	— 147 000	— 30 000
?	?	?	?	— 783 000	?
— 320 000	+ 260 000	+ 160 000	— 1 200 000	— 60 000	— 920 000
— 835 000	+ 64 000	— 772 000	— 644 000	— 386 000	— 640 000
— 1 171 000	— 820 000	+ 1 055 000	— 1 290 000	— 1 405 000	— 2 580 000
— 235 000	+ 157 000	— 314 000	+ 235 000	— 314 000	?
— 1 053 000	— 1 450 000	+ 207 000	— 965 000	— 896 000	— 1 030 000
—	—	—	—	— 600 000	— 4 600 000
— 1 020 000	+ 180 000	+ 480 000	— 420 000	— 480 000	— 1 980 000
+ 3 850 000	— 4 100 000	+ 550 000	— 650 000	— 600 000	— 1 300 000
+ 3 170 000	+ 29 709 600	+ 18 526 000	+ 1 567 000	+ 2 408 000	± 0
— 24 646 000	— 8 880 750	— 3 661 400	— 17 127 000	— 29 060 750	— 56 320 000

— 166 048 300

betragen, denen Verluste von 166 Millionen Mark gegenüberstehen, d. h. es ergibt sich ein reiner Verlust von 88 Millionen Mark des angelegten Kapitals.

Dieses Ergebnis hat im Jahre 1913 nur eine unwesentliche Verschiebung erfahren, indem einem Kursverlust von 4,7 Millionen Mark ein Kursgewinn von 3,8 Millionen Mark gegenübersteht.

Aus einer Tabelle, die später noch einmal wiederkehrt, möchte ich ein Ergebnis vorwegnehmen. Angesichts dieser recht bedenklichen Zahlen erhebt sich die Frage, wie sich das im Kurszettel zeigt.

Soweit die 42 Gesellschaften der Berliner Börse in Frage kommen, betrug der Durchschnittskursstand

1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913
138,8	150,8	141,6	125,1	128,5	134,2	120,5	113,0	93,0	90,5

Diese wohl unbestritten fallende Tendenz, deren untere Grenze nicht abzusehen ist, läßt die Frage nach den fremden Geldern, mit denen die Gesellschaften arbeiten, berechtigt erscheinen.

Saling weißt nach:

12,4	Millionen zu	3½ %
20,6	„ „	4,0 %
11,0	„ „	4½ %
33,7	„ „	5 %
77,7	Millionen zu	4,42 %

Ob und in welchem Umfange eine Gefährdung zu befürchten ist, hängt natürlich von den Umständen des einzelnen Falles ab und ist hier nicht zu untersuchen. Angesichts des großen Risikos erscheint die Verzinsung von noch nicht 4½% außerordentlich gering.

Die Gliederung der Unkosten in Zinsen, Steuern und Unkosten ist von den Firmen in ihren Angaben nicht einheitlich durchgeführt, indem vielfach für Zinsen oder Steuern oder auch für beide die Angaben fehlen und dann natürlich in den Unkosten enthalten sind.

Geben die Endsummen der Spalten Zinsen und Steuern daher für beide Posten erheblich zu niedrige Werte an, und schweben zahlenmäßige Schlüsse daher sehr in der Luft, so ist doch unverkennbar, in wie hohem Maße außerordentlich weite Kreise an den Einnahmen der Gesellschaften interessiert sind.

Man vergleiche z. B. den Posten Steuern mit den in Spalte 5 angegebenen der gezahlten Dividende, so wird man kaum behaupten können, daß bei 7,0 Millionen gezahlte Dividende und wenigstens 1,4 Millionen Steuern die Allgemeinheit zu kurz gekommen sei.

Zu vergessen ist hierbei aber nicht, daß diese Dividende als Einkommen auch noch zu besteuern ist.

In gleicher Weise nimmt die Allgemeinheit noch teil an den nachgewiesenen 4,6 Millionen Zinsen, so daß nach mäßiger Schätzung mit Einschluß der direkt von den Gesellschaften gezahlten Steuern rund 2 Millionen in die Steuerkasse geflossen sind.

Die Bedeutung des Gesamtbetrags der Unkosten mit 9,6 Millionen Mark wird späterhin noch zu betrachten sein.

An den übrigen deutschen Börsen in Frankfurt a. M., München usw. waren ultimo 1912 24 Gesellschaften mit einem nominellen Kapital von 59,5 Millionen Mark eingeführt. Der Kurswert ist nicht genau zu ermitteln. Ich veranschlage ihn nicht höher wie 42 Millionen Mark. Der rechnungsmäßige Reingewinn von 2,9 Millionen Mark läßt eine theoretische Dividende von 4,88 % zu.

Zur Ausschüttung sind 1,3 Millionen Mark gelangt, was einer nominellen Dividende von 2,18% entspricht, ein Resultat, das hinter dem Berliner (3%) erheblich zurückbleibt. Die tatsächliche Dividende beträgt 3,1% gegenüber 2,52% in Berlin.

Die bedenklich schön gefärbte Methode des Ausschlusses der Nonvaleurs wiederholt, ergibt bei 21,33 Millionen Nennwert und 26,03 Millionen Kurswert, was einem Kurs von etwa 122 % entspricht und eine nominelle

Tabelle Nr. 2.

	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912
43	+ 510 000	+ 210 000	+ 60 000	— 90 000	— 330 000	— 330 000	— 240 000	+ 900 000	+ 330 000	— 1 080 000
44	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
45	?	?	?	?	— 60 000	+ 60 000	— 30 000	—	—	—
46	0	— 10 000	0	0	0	0	0	+ 60 000	— 30 000	— 120 000
47	— 1 000 000	— 825 000	— 525 000	— 1 275 000	— 1 125 000	— 225 000	— 1 650 000	?	?	?
48	—	—	+ 290 000	+ 250 000	— 202 000	— 472 000	+ 189 000	— 121 000	+ 54 000	— 392 000
49	— 15 000	0	+ 120 000	0	+ 30 000	— 75 000	— 90 000	— 15 000	0	— 120 000
50	0	0	0	?	?	?	?	?	?	?
51	— 55 500	— 144 000	+ 33 300	+ 11 100	— 155 000	— 55 000	— 133 000	— 111 000	+ 77 700	— 99 900
52	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
53	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
54	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
55	+ 30 000	+ 270 000	+ 360 000	+ 780 000	— 900 000	— 840 000	+ 540 000	— 60 000	+ 240 000	— 480 000
56	+ 210 000	— 120 000	+ 210 000	— 60 000	— 360 000	— 60 000	— 30 000	+ 3 250 000	+ 50 000	— 400 000
57	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
58	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
59	— 630 000	+ 60 000	+ 120 000	— 150 000	— 360 000	— 90 000	— 330 000	— 450 000	+ 30 000	— 390 000
60	— 36 000	+ 36 000	+ 72 000	— 36 000	— 252 000	— 144 000	0	— 396 000	0	— 540 000
61	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
62	?	?	?	?	— 120 000	+ 40 000	+ 480 000	— 460 000	— 20 000	— 280 000
63	?	?	?	?	?	?	?	?	— 1 520 000	— 1 120 000
64	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
65	?	?	?	?	— 287 000	— 143 500	— 164 000	— 319 000	— 324 000	— 882 000
66	— 2 600 000	— 710 000	+ 1 850 000	— 2 990 000	— 1 565 000	— 710 000	— 1 280 000	— 4 650 000	?	?
	+ 750 000	+ 576 000	+ 2 115 200	+ 1 041 100	+ 20 000	+ 100 000	+ 1 200 000	+ 4 210 000	+ 1 791 700	0
	— 4 336 000	— 1 808 000	— 525 000	— 4 601 000	— 5 716 000	— 3 144 000	— 3 947 000	— 6 582 000	— 1 894 000	— 5 903 900
										+ 11 812 400
										— 38 457 900

Dividende von 6,1 % und eine tatsächliche von 5 % bedeutet.

Eine Gegenüberstellung von Kursgewinnen und Kursverlusten stößt hier auf noch größere Schwierigkeiten und gibt den Endziffern nur sehr beschränkten Wert.

Siehe Tabelle 2 auf S. 20.

Man beachte in der Tabelle die vielen Fragezeichen. In den weitaus meisten Fällen läßt ein Blick auf Anlage 2 mit den Kursständen und den gezahlten vielmehr nicht gezahlten Dividenden den Schluß zu, daß bei Kenntnis der Zahlen an Stelle des schamhaft verschwiegenen Fragezeichens ein kräftiger Verlustposten auftreten würde.

Schon bei Berlin (siehe S. 15) wies ich darauf hin, daß oft die Wertsteigerungen nur durch Nachzahlungen der Aktionäre bzw. Ausgabe neuer Aktien entstanden seien. Ein lehrreiches Beispiel ist die Wertsteigerung von Nr. 56 im Jahre 1910.

Die Tabelle Nr. 2 beziffert sie auf 3,25 Millionen Mark. Darin stecken aber zu einem Kurs von 140 % ausgegebene Nominal 2 Millionen Mark, also 2,8 Millionen Mark. Es bleibt also nur eine wirkliche im Geschäft selbst bedingte Wertzunahme von 0,45 Millionen Mark. Daß bei dieser Gelegenheit den Aktionären ein realisierbarer Agiogewinn von ungefähr 10% des Nennwertes oder 5,85 % des Kurswertes zugefallen ist, sei der Vollständigkeit halber erwähnt.

Die Angaben über Zinsen, Steuern und Unkosten lassen hier noch mehr zu wünschen übrig wie bei Berlin. Die dort angestellten Betrachtungen über das, was sicher der Allgemeinheit in Gestalt von Steuern zugeflossen ist, lassen sich hier wiederholen. Es ergibt sich ein Betrag von rund 400 000 Mark.

Die Unkosten für ein Jahr, die in den Anlagen 3 und 4 zusammengestellt sind, gestalten sich summarisch wie folgt:

Berlin

Zinsen	4 635 499	Mk.
Steuern	1 366 351	„
Unkosten	3 646 503	„
Zusammen:	9 648 353	Mk.

Die übrigen Börsen

Zinsen	957 948	Mk.
Steuern	352 048	„
Unkosten	2 190 874	„
Zusammen:	3 500 770	Mk.

Beziehen wir diese Angaben auf das nominelle Aktienkapital, so ergibt sich für Berlin 3,9 % und für die übrigen Gesellschaften 6 %.

Die Unkosten für die gesamten an der Börse gehandelten Terraingesellschaften ergeben sich dann zu 4,26% des nominellen Aktienkapitals.

Dieser Wert mag in den einzelnen Jahren Schwankungen ausgesetzt sein, im großen und ganzen ist es unwahrscheinlich, daß er sich weit von dem hier ermittelten Wert entfernen wird.

Eine weitere Folgerung ist, daß es ausgeschlossen erscheint, daß unter dem Titel Unkosten den Aktionären nennenswerte Vorteile zugewandt worden sind. Die Möglichkeit, daß in einzelnen Fällen an Vorstand und Aufsichtsrat unverhältnismäßige Entschädigungen gezahlt worden sind, mag bestehen. Nach Abzug von Zinsen und Steuern bleiben als reine Unkosten noch 1,5% des Aktienkapitals übrig, daß damit keine großen Schiebungen zu machen sind, liegt auf der Hand.

Wer sein Geld in einem riskanten Unternehmen anlegt, der hofft auf eine Verzinsung, die ihn für das Risiko entschädigt, zum mindesten aber doch auf eine Verzinsung, wie sie ein gutes Industriepapier abwirft.

Sind vorläufig keine Zinsen zu erwarten, dann muß das Objekt um die Zinsen und Unkosten im Werte wachsen. D. h. die jährliche Wertsteigerung muß mindestens

ca. 4,26 + ca. 5,64 = 10 %

betragen, wenn der Terrainspekulant überhaupt auf seine Kosten kommen will. Wie es aber mit der Wertsteigerung aussieht, das zeigen die Kursstände auf Anlage 1 und 2 auf Tabelle 1 und 2 und die nachstehende Tabelle 3, die dem Hwb.[1]) entnommen ist und deren Werte ich für meine Zwecke umgerechnet habe.

Für die Periode von 1881—1888 waren im Innern von Berlin allerdings Geschäfte zu machen. Dagegen bleibt für die Periode von 1888—1910 der Wertzuwachs in der Mehrzahl der Fälle unter dem erforderlichen Mindestmaß und das in der Stadt des Wertzuwachses κατ' ἐξοχήν.

Wird aber dieser Wertzuwachs selbst in hervorragenden Geschäftsstraßen, wie Linden-Südseite-, oder Leipzigerstraße nicht erreicht, dann kann es als ausgeschlossen gelten, eine derartige Wertsteigerung als normalen Durchschnitt für Spekulationsgelände anzusehen.

Der außerordentliche Mißerfolg der Gesellschaften ist darauf zurückzuführen, daß die Wertsteigerung des Bodens im allgemeinen geringer ist, wie die Unkosten, die er bei der Behandlung als Baugelände verursacht.

Einer kritischen Betrachtung über den inneren Wert der Münchener Terrain-Gesellschaften von A. Leonhardt — das Jahr des Erscheinens ist unbekannt — hat Weber[2]) folgenden Passus entnommen:

„Die Äcker, euphemistisch Bauterrains genannt, sind eben nur Äcker und werden es wohl auf ewig bleiben, und weil sie dies und nichts anderes sind, so haben sie auch nur den Wert von Äckern."

Man beachte diesen Satz und vergleiche heute nach sicher wenigstens 12 Jahren, was der Kurszettel (siehe Anlage 1 und 2) dazu sagt.

In Betracht kommt Nr. 21, 46, 47, 58, 59, 63, 65 und 66.[3])

Eine grausamere Bestätigung dieses vernichtenden Urteils ist nicht gut denkbar.

1) Handwörterbuch der Staatswissenschaften, III. Aufl.
2) a. a. O. S. 171.
3) Siehe auch Anlage 6.

Tabelle 3.

	Jährlicher Zuwachs von 1881 bis 1888 in %	Jährlicher Zuwachs von 1888 bis 1910 in %	Preis pro m² 1881	Wertzuwachs in % von 1881—1888	Preis pro m² 1888	Wertzuwachs in % von 1888—1910	Preis pro m² 1910	Wertzuwachs in % von 1881—1910
Geschäftsstraßen.								
1. Linden (Südseite)	39,3	1,16	480	275	1800	25	2250	377
2. Friedrichstr. (am Bahnhof Friedrichstr.)	14,3	17,1	240	160	480	377	2250	839
3. Friedrichstr. (am Belle-Allianceplatz)	48,2	7,5	110	337	480	165	1270	1053
4. Potsdamerstr. (zwischen Leipzigerstr. und Brücke)	24,5	11,0	240	171	650	242	2220	826
5. Potsdamerstr. (zwischen Alvensleben- und Goebenstr.	57,2	11,8	60	400	300	260	1080	1700
6. Leipzigerstr.	19,6	8,2	340	135	800	181	2250	562
7. Königstr. (zwischen Spree u. Rathaus)	13,0	4,3	340	91	650	95	1270	274
Wohnstraßen.								
8. Hansaplatz (Gegend Moabit)	42,9	6,0	30	300	120	132	278	828
9. Bülowstr.	7,7—28,3	7,5—12,1	60—110	54—184	170	165—265	450—620	530
10. Kleiststr.—Tauentzienstr.	42,9	10,0—12,5	30	300	120	234—275	400—450	1235—1400
11. Yorkstr.	26,3—66,9	5,0—6,1	30—60	184—467	170	110—135	356—400	740
12. Invalidenstr. (Stettiner Bahnhof)	19,0	10,1—15,6	60	133	140	221—343	450—620	650—933
13. Gegend am Humboldhain	33,5	4,0	12—30	233	55—85	87	108—154	524
14. Gegend am Görlitzer Bahnhof	20,7	7,4—9,8	30—60	145	100—120	163—215	315	425—950
15. Viktoriastr.	8,3—19,7	2,9	160—240	58—138	380	63	620	158—288
16. Tiergartenstr. (Nähe Friedr.-Wilhelmstr.	33,5—47,0	2,9	60	234—334	200—260	64	356—400	490—567
17. Tiergartenstr. (Nähe Bellevuestr.)	8,3	2,9	240	58	380	63	620	158

Ob dieses Urteil nicht auch für Berlin gültig ist?

Man bedenke, daß allerdings interessierte Kreise annehmen, daß allein das zur Steuer nach dem gemeinen Wert veranlagte Terrain ausreichend sei zur Ansiedlung von weiteren 20 Millionen Menschen. Der Einwohnerzuwachs von Groß-Berlin betrug:

1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912
113000	130000	131000	101000	46000	66000			

Daraus läßt sich die wohl kaum zu bestreitende Folgerung ziehen, daß es nur wenige Glückliche der jetzigen Generation sein werden, die von dem „Bauplatzwert" ihres Grundbesitzes wirklichen Nutzen haben werden.

Dieser Umstand wird bei der Behandlung der Steuer nach dem gemeinen Wert noch einmal zu berühren sein. Wie die Berliner Börse den Wert der Bauterrains beurteilt, zeigt folgende kleine Zusammenstellung, die zu weiteren sehr ernsten Folgerungen Anlaß gibt.

Die in Spalte 2 und 3 angegebenen absoluten Werte dürfen zu Folgerungen etwa derart, daß die Bodenspekulation an Umfang gewonnen habe, nicht benutzt werden, da nur die ultimo 1911 bestehenden Gesellschaften berücksichtigt sind.

	1904	1905	1906	1907	1908	
Nennwert	120,7	141,6	181,1	187,5	203,3	Millionen
Kurswert	176,1	213,8	256,8	234,5	262,9	Mark
Prozent	138,8	150,8	141,6	125,1	128,5	
Zuwachs v. Gr. Berlin	113	130	131	101	46	in 1000
	1909	1910	1911	1912	1913	
Nennwert	215,4	222,9	245,7	236,9	224,9	Millionen
Kurswert	289,0	276,5	277,5	219,4	203,2	Mark
Prozent	134,2	120,5	113,0	93,0	90,5	
Zuwachs v. Gr. Berlin	66					in 1000

nehmen, daß allein das zur Steuer nach dem gemeinen Weber[1]) im Jahre 1904 vertretenen Auffassung, daß die Gesamtverluste der Terraingesellschaften die Gesamtge-

1) a. a. O. S. 172.

winne nicht unwesentlich übersteigen. Vergleicht man im weiteren die Tabellen Nr. 1 und 2 auf S. 16/17 und 20 hiermit, so kann man sagen, daß Weber sich sehr milde ausgedrückt hat. Ich komme vielmehr zu der Auffassung, daß weitaus die meisten Bodenspekulationen für die beteiligten Aktionäre mit ganz außerordentlichen Verlusten verbunden sind. Daran ändert auch nichts das glänzende Ergebnis, das einzelne Gesellschaften wie die Kurfürstendamm-Gesellschaft[1]) erzielt haben.

In dem mir von Herrn Geheimrat von Sybel zur Verfügung gestellten Material[2]) befindet sich die Angabe, daß in Terrainwerten in Groß-Berlin investiert sind rund 750 Millionen Mark.

Ich befinde mich in sehr guter Gesellschaft mit der Annahme, daß die Geschäftsergebnisse der nicht an der Börse gehandelten Gesellschaften sich auf keinen Fall durch ein besseres Ergebnis auszeichnen.

Nimmt man an, daß in den letzten 10 Jahren das investierte Kapital im großen ganzen unverändert geblieben ist, so ergibt sich als recht bedeutsame Schlußfolgerung, daß seit dem Jahre 1905 allein durch Kursverlust

$$\frac{750\,(150{,}8 - 90{,}5)}{150{,}8} = 300 \text{ Mill. Mk.}$$

an Berliner Terrainwerten verloren gegangen sind.

Eine merkwürdige Illustration zu den Riesengewinnen der Bodenspekulanten.

Beziehen wir die Verlustziffer auf das Aktienkapital, so ergibt sich daß jährlich 4,45% des investierten Kapitals verloren gegangen sind.

Diese Ziffer ist insofern sehr bemerkenswert, als auf S. 30 die Unkosten der Gesellschaften zu 4,26% ermittelt sind.

---

1) Voigt und Geldner, Kleinhaus und Mietskaserne, Berlin 1905, Seite 218 u. ff.

2) Eigentum Nr. 19 vom 12. August 1913.

Hieraus schließe ich, daß Gewinne im großen ganzen nur die Urbesitzer und die Gründer erzielen.

Wenn wir fragen, wie es möglich ist, daß trotz des finanziellen Mißerfolges, der eingeweihten Kreisen nichts unbekanntes ist, sich doch Kapital in solchem Umfang der Bodenspekulation zuwendet, so ist zu beachten, daß den Gründern an sich das Objekt der Spekulation völlig gleichgültig ist. Für sie ist die Hauptsache, daß für das Objekt Stimmung vorhanden ist.

Durch ihre an sich richtige Schilderung einer großen Zahl von Fällen, in denen Riesengewinne einzelnen Glückspilzen in den Schoß fielen, hat die Bodenreform — und das ist eine recht schwere Verantwortung — für eine maßlose und äußerst wirksame Reklame gesorgt, die zudem die Gründer keinen Pfennig kostete. Zum andern ist es gerade bei der Spekulation mit Grund und Boden außerordentlich schwer, unreelle Absichten nachzuweisen. Die Aktionäre rechnen ohne weiteres damit, daß in den ersten Jahren keine Dividende zu erwarten ist, infolge dessen stört sie auch die Dividendenlosigkeit zunächst nicht. Bis das Mißtrauen erwacht, haben die Gründer ihr Schäfchen ins Trockene gebracht oder entpuppen sich als Existenzen, von denen nichts zu holen ist, als Strohmänner.

Daran ändern auch alle Kautelen des Aktienrechtes nichts. Dazu kommt, daß die meisten Leidtragenden bekanntermaßen darauf verzichten sich noch auf endlose Prozesse einzulassen, von denen nur feststeht, daß sie ganz außerordentliche Kosten verursachen.

Die Börse mag sich des öfteren durch unlautere Machenschaften täuschen lassen, im großen und ganzen ist sie aber ein kühler nüchterner Rechner, der nicht danach fragt, was der Verkäufer für seine Ware aufgewendet hat. Angebot und Nachfrage sind für sie bestimmend, dadurch ist auch bei der Bodenspekulation dafür gesorgt, daß die Bäume nicht in den Himmel wachsen.

Warum geben die Gesellschaften in ihren Berichten

ganz genau an, welches Gelände ihnen gehört, wie viel davon sie abtreten müssen, wie es bebaut werden darf? Das soll doch wohl auch dem Reflektanten ermöglichen auszurechnen, was er aus dem Gelände herausholen kann. Das Studium z. B. von Salings Börsenhandbuch ist auch in dieser Hinsicht sehr lehrreich. Daraus ergibt sich, die Erfolge der Spekulation hängen einmal ab von der Ertragsmöglichkeit des Bodens. Die möglichen Mieten bestimmen den Preis und Wert des Bodens und nicht umgekehrt. Die Probe auf das Exempel bietet jeder Verkauf.

Zum andern aber, und darin liegt das spekulative Moment, ist völlig ungewiß, wann der Zeitpunkt eintritt der die goldene Ernte bringen soll.

II.

Die Besteuerung des unbebauten Bodens nach dem gemeinen Wert.

Das Gesetz vom 21. Mai 1861 hatte für die Besteuerung des Grund und Bodens den Ertragswert zugrunde gelegt.

Durch das Komunal-Abgaben-Gesetz vom 14. Juli 1893 wurde den Gemeinden gestattet abweichend hiervon die Besteuerung auf Grund des gemeinen Wertes durchzuführen. Das Gesetz bezweckte den Gemeinden neue Mittel an die Hand zu geben für die ständig wachsenden Ausgaben. Dazu sollte auch der hier in Frage kommende § 25 dienen. Er lautet:

„Den Gemeinden ist die Einführung besonderer Steuern vom Grundbesitz gestattet. Die Umlegung kann insbesondere erfolgen nach dem Reinertrage bzw. Nutzungswerte eines oder mehrerer Jahre, nach dem Pacht- bzw. Mietswerte, oder dem gemeinen Werte der Grundstücke und Gebäude, nach den in der Gemeinde stattfindenden

Abstufungen des Grundbesitzes, oder nach einer Verbindung mehrerer dieser Maßstäbe."

Nach dem Kommentar zum KAG von Nöll (2. Aufl. 1896) ist es nicht zweifelhaft, daß beabsichtigt war mit diesem Paragraph die unbebauten Grundstücke der Bodenspekulation zu treffen.

Daß dieses Bestreben durchaus berechtigt war und auch noch heute ist, wird nicht bestritten werden können, angesichts der Tatsache, daß bei der Besteuerung nach dem Ertrag z. B. ein Terrain im Werte von 715 000 Mark bis dahin ganze 4,50 Mark an Steuern einbrachte.[1])

Dagegen hat diese Besteuerung nicht die Wirkung gehabt, den Gemeinden tatsächlich nennenswerte vermehrte Einnahmen zuzuführen. Selbst Damaschke weiß nur zu berichten, daß die Verteilung der Lasten eine andere geworden sei.

Gehrig's Urteil in Conrad's Finanzwissenschaft[2]) lautet:

„Auch bei Einführung einer Steuer nach dem gemeinen Wert ist der Gesamtsteuerbetrag, welcher vom Grundbesitz aufzubringen ist, durch Festsetzung eines Zuschlages zur staatlich veranlagten Grund- und Gebäudesteuer zu bestimmen. Der hiernach festgestellte Gesamtbetrag der Grundbesitzsteuer wird dann auf die einzelnen Grundstücke nach ihrem gemeinen Wert verteilt. Dabei wird meistens nicht eine Erhöhung der Steuersumme, vielmehr eine andere, die Leistungsfähigkeit besser berücksichtigende Verteilung der Grundbelastung erreicht.

Es deckt sich hiermit nicht, wenn er fortfährt:

„Bereits hierdurch kann die bedeutende Wertsteigerung des Grund und Bodens usw. in besonderer Weise der Gemeindekasse zunutze gemacht werden."

Der durch den Grundbesitz aufzubringende Betrag bleibt derselbe, nur die Verteilung auf die einzelnen Be-

1) Dieses und weitere Beispiele siehe Damaschke a. a. O. S. 25.
2) 6. Aufl. 1913 S. 290.

sitzer wird eine andere, der Effekt für die Gemeindekasse ist also unverändert.

Daß die Verteilung eine gerechtere geworden ist, kann ich auch nicht so unbedingt zugeben und zwar gerade auf Grund der Zahlenangaben bei Damaschke über die Wirkung.[1])

Bei der Stellung, die die Bodenreform sonst den Hausbesitzern gegenüber einnimmt, hat es mich gewundert, daß Damaschke so gar nichts zu sagen wußte zu der von ihm berichteten Tatsache, daß in den von ihm angeführten Fällen die Hausbesitzer eine Steuererleichterung von:

17,50; 84,0; 142,0; 153,0; 382,0 Mark

brechen konnten.

Wie innerhalb der Kreise der Grundbesitzer der mit dem schlechter rentierenden Grundstück stärker getroffen werden kann, wie der Besitzer eines gut rentierenden zeigt das Beispiel, das Dr. Eichholz in den Nachrichten[2]) anführt. Er schreibt:

„Ein Grundstück von 30 000 Mark gemeinen Wertes bringt bei der gemeinen Wertsteuer (Kreuznach) stets

$$3{,}7 \cdot 30 = 111{,}0 \text{ Mk.}$$

Bei der früheren Besteuerung brachte dasselbe Grundstück bei 9,2 % Ertragssteuer und einem Ertrage von

1 %	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %
27,6	55,2	82,8	110,4	138,0	165,6 Mk.

Mit dieser Verschiebung könnte ich mich einverstanden erklären, wenn die niedrige Verzinsung, also etwa bis 3%, Bau- und Ackerland betrifft, dessen Wert als Bauterrain in absehbarer Zeit tatsächlich realisiert werden kann und wenn sie etwa in Gestalt einer Herabsetzung der Miete insbesondere dem wirtschaftlich schwächeren Teil der Bevölkerung zugute gekommen wäre. Daß aber der Eigentümer die Mieten herabgesetzt hätte, darf füglich bezweifelt werden. Hier muß darauf aufmerksam gemacht werden,

1) a. a. O. S. 24 u. 25. 2) a. a. O. 1913 S. 1 u. 2.

daß diese Verminderung der Steuerlast gleichbedeutend ist mit einer Erhöhung des Reinertrags. Kapitalisiert man die Steuerersparnisse, so bedeutet das für die betreffenden Grundstücke eine Wertsteigerung von:

440; 2100; 3550; 3800; 9550 Mark.

Mit Rücksicht darauf, daß bei einem Verkauf diese zunächst nur buchmäßige Wertsteigerung ganz zweifellos realisiert werden wird, daß es sich also nicht um etwaige rein theoretische Betrachtungen handelt, verlohnt es sich darauf aufmerksam zu machen, wie hier durch die Steuer nach dem gemeinen Wert, präziser ausgedrückt, durch die Art ihrer Anwendung, der Wert von Grundstücken steigen kann.

Das Gegenteil, das kapitalschwache Personen ganz außerordentlich hart getroffen werden, liegt auch oft genug vor. Es ist ein Fehler des Gesetzes, daß den Gemeinden generaliter überlassen wurde, sich nach Belieben einzurichten, während doch sonst z. B. immer darauf Rücksicht genommen wird, daß ein Vermögen allein keinen Maßstab für die steuerliche Leistungsfähigkeit einer Person gibt.

Hier gilt in viel höherem Grade, was Conrad in seiner Finanzwissenschaft[1]) über die Leistungsfähigkeit sagt:

„Eine Witwe mit mehreren Kindern, die von den Zinsen eines Kapitals von 20—30 000 Mark leben muß, wird durch eine Steuer von 100 Mark schon sehr bedrückt sein, ein Anwalt, der 30 000 Mark im Jahre einnimmt, sehr wenig."

Was hilft aber einer Witwe ein Bauplatz im Werte von Mark 30 000, den sie nicht los werden kann, und für den sie unter Umständen (siehe Reinickendorf) 210 Mark Steuern bezahlen muß, ohne überhaupt eine Einnahme davon zu haben. Aus persönlicher Erfahrung heraus wäre ich in der Lage, für diese Art von Fällen Bei-

1) a. a. O. S. 12.

spiele anzuführen, hier nur eins. Eine mir bekannte Familie besitzt in Hagen i. W. durch Erbschaft überkommene Grundstücke, zusammen vielleicht ca. 600 qm. Die Besitzerin, eine Lehrerswitwe, hat ein Einkommen von vielleicht 1400 Mark, das sie mit ihrer mittellosen Schwester teilt. Seit bald 30 Jahren stehen diese Grundstücke zum Verkauf, heute noch zu dem Preise von ca. 50 Mark pro qm wie damals. Als Lagerplatz bringen sie ein Mark 40 pro Jahr, während die Stadt eine Steuer von ca. 150 Mark pro Jahr davon erhebt.

Der geforderte Preis wurde vor Jahren für die benachbarten Grundstücke bezahlt und heute fordert der Fiskus für seine in der gleichen Gegend befindlichen einen erheblich höheren Preis.

Die Theorie in allen Ehren, aber über die Härten, die die von den Gemeinden getätigte Praxis gezeitigt hat, geben auch die Verhandlungen des Königlichen Landes-Ökonomie-Kollegiums vom Februar 1912 Aufschluß.

Durch Herrn Geheimrat v. Sybel wurde mir das Material zugänglich gemacht, daß der Schutzverband Deutscher Grundbesitzer zu Cöln gesammelt hat. Auch dieses läßt trotz seiner Einseitigkeit keinen Zweifel, daß die Praxis anders ausgefallen ist, als die Theorie es wollte.

In den schon genannten Verhandlungen des Landes-Ökonomie-Kollegiums[1]) berichtet Jungclausen, Frankfurt a. O. auf Grund der Mitteilungen der Landwirtschaftskammern z. B. folgendes:

In Herrenhausen ist ein Hofbesitzer gestorben; da der Sohn noch nicht erwachsen, d. h. ein Kind ist, muß die Witwe den Hof verpachten; sie erzielt 700 Mark Pacht und muß 1350 Mark Grundsteuer zahlen.

Ein Vormund von 2 Kindern, deren Eltern beide gestorben sind, muß für das den Kindern hinterlassene Grundstück die Grundsteuer zahlen, wodurch das Einkommen für die Kinder verloren geht. Auf Beschwerde des Vormunds bei dem Magistrat wurde ihm empfohlen, eine Hypothek aufzunehmen.

1) Siehe Protokoll S. 251.

Von v. Sybel[1]) stammen folgende Angaben aus der Rheinprovinz:

Besitz	8	Morgen	Ertrag bei Selbstbewirtschaftung	200	Mk.	Steuer	650 Mk.
„	40	„	„ „	1200	„	„	1000 „
„	34	„	„ „	1020	„	„	1861 „

Bei den folgenden Beispielen fehlt die Größenangabe.

Pacht	67,30 Mk.	Steuer	127,12 Mk.
„	36,65 „	„	66,23 „
„	129,00 „	„	155,94 „
„	105,00 „	„	402,00 „

Er berichtet weiter:

Für ein 12 Morgen großes landwirtschaftlich genutztes Grundstück, für welches die Baukonzession verweigert wurde, müssen 672 Mark Steuern bezahlt werden, während es Mark 360 Pacht einbringt.

Ein von der Landwirtschaftskammer für Brandenburg veröffentlichter an Dr. Roesicke gerichteter Brief von einem Landwirt in Hohen-Schönhausen vom 23. Mai 1912 enthält folgenden Steuerzettel:

	Steuerjahr 1911	1912
I. Staatssteuer		
a) Staatseinkommensteuer jährlich	46,20 Mk.	54,60 Mk.
b) Ergänzungssteuer jährlich	197,20 „	197,20 „[2])
II. Gemeindesteuern		
d) Gemeinde-Einkommensteuer	55,00 „	59,80 „
f) Grundsteuer	1237,69 „	1569,93 „
	1536,00 „	1881,53 „

Bei diesem letzten Beispiel ist zu beachten, daß einem Einkommen von rund 3000 Mark — eine Stufe mehr oder

1) a. a. O. S. 253.

2) Auf Reklamation wurde dieser Satz auf Mk. 68,40 ermäßigt.

weniger spielt hier gar keine Rolle — eine Steuerlast von über 1500 bzw. 1800 Mark gegenübersteht.

Bestätigt werden die Mißstände einmal durch die Ausführungen des Regierungsvertreters auf der Tagung des Landes-Ökonomie-Kollegiums[1]) und weiter durch die z. Z. dem Landtage vorliegende Novelle zum K. A. G.

Schäle ich aus all dem reichen Material heraus, was mir an Klagen berechtigt erscheint, so ergeben sich vier Gesichtspunkte, denen auch die Novelle nicht abhilft.

1. Die Veranlagung zur Steuer nach dem gemeinen Wert bedeutet in ihrer heutigen Handhabung lediglich eine Bevorzugung der Hausbesitzer, die Allgemeinheit hat keinen Vorteil davon.
2. Die Besteuerung nach dem gemeinen Wert nimmt auch bei gerechter Einschätzung keine Rücksicht darauf, in welchem Verhältnis die veranlagte Steuer zu dem Einkommen des Besitzers steht.

Nun soll ja eine Realsteuer von den persönlichen Verhältnissen des Steuerzahlers vollständig abstrahieren[2]) und es wird mit Recht der Einwand erhoben, daß ich das Einkommen nicht in einem Atem mit einer Realsteuer nennen dürfe. Die Beispiele aus Hagen, Hohenschönhausen usw. zeigen indes, daß es zu recht unerwünschten Erscheinungen führen kann, wenn der von Conrad[3]) aufgestellte Grundsatz nicht genügend Beachtung findet. Er lautet:

„10. Die Steuern dürfen nur aus dem Einkommen resp. dem Reinertrage genommen werden, da sie sonst den Kapitalstock angreifen und die Leistungsfähigkeit des Landes nachhaltig reduzieren; **auch dann, wenn das Vermögen zum Maßstab der Besteuerung gedient hat.**“

3. Die Taxation ist vielfach eine ganz außerordentlich unsichere und der Umfang des zur Besteuerung nach dem gemeinen Wert herangezogenen Gebietes steht

1) a. a. O. S. 264.
2) Siehe Conrad, Finanzwissenschaft a. a. O. S. 24.
3) a. a. O. S. 30.

in keinem Verhältnis zu den örtlichen Verhältnissen der Kommune.

4. Die Besteuerung des einzelnen Grundbesitzers wird in bedenklicher Weise abhängig von der Zusammensetzung der Gemeindevertretung.

Zu 3. und 4. sind noch einige Bemerkungen erforderlich. Es ist ein Mangel des Gesetzes, daß Terrain als Bauland taxiert werden kann, das in absehbarer Zeit für die Bebauung überhaupt nicht in Frage kommt. Mag auch die Angabe von Interessenten stammen, daß bei Groß-Berlin als Bauland ein Gebiet eingeschätzt sei, das Raum für weitere 20 Millionen Menschen biete. Eine überschlägliche Nachrechnung läßt diese Ziffer gar nicht als so phantastisch erscheinen. So sind das Verhältnisse, die wohl bei den Hausbesitzern der Gemeinde eine Befriedigung zu erwecken vermögen, die aber vom Standpunkte der steuerlichen Gerechtigkeit aus zu erheblichen Bedenken Anlaß geben. Dem tieferen und berechtigten Sinn der Besteuerung nach dem gemeinen Wert entspricht es auch nicht, wenn ein kleines Städtchen, wie das bekannte Godesberg a. Rh., bei seinen 16 000 Einwohnern nach den Angaben eines Interessenten rund 1000 ha Ackerland als Bauterrain versteuert, während jährlich etwa 1½ ha bebaut werden.[1])

Ein weiteres Beispiel gibt Amtsrat Wrede in seiner Denkschrift für Britz an.[2]) Bebaut sind 500 ha. Zur Verfügung stehen 800 ha. Daß dieses ganze Gebiet nach dem gemeinen Wert versteuert wird, geht meines Erachtens weit über die gebotenen Grenzen hinaus.

Dem Kommentar zum K. A. G. von Nöll[3]) entnehme ich folgendes. Vor der Kommission des Herrenhauses gab bei der Beratung des Ergänzungssteuergesetzes der Finanzminister die Erklärung ab, daß es selbstverständlich sei,

1) van Gülpen in der Godesberger Volkszeitung vom 16. April 1913.
2) Denkschrift vom Oktober 1912 zur Eingabe an den Herrn Regierungspräsidenten zu Potsdam vom 8. Dezember 1912 S. 5.
3) a. a. O. S. 61.

daß die unter besonderen Umständen gezahlten Ausnahmepreise der Schätzung nicht zugrunde gelegt werden dürfen. Ich kann mich des Eindrucks nicht erwehren, als ob in der Praxis diese Erklärungen des Finanzministers nicht sonderlich beachtet würden.

Es berührt peinlich, wenn ein Objekt von der Behörde zu 568 000 Mark eingeschätzt wird und dann die Parteien sich im Vergleichswege auf 360 000 Mark einigen[1]) oder wenn in Kreuznach ein Acker zu 23 850 Mark eingeschätzt wird und die Stadt bezahlt dem glücklichen Besitzer 6000 Mark.[2])

Diese Unsicherheit der Bewertung des unbebauten Bodens ist übrigens auch bei anderen Gelegenheiten schon zu Tage getreten. So wiesen z. B. die Gutachten der Sachverständigen im Pommern-Bank-Prozeß ganz erstaunliche Differenzen auf.[3])

Ebenso berichtet Damaschke[4]) einen Fall aus Neumühlen bei Kiel, wo der eine Sachverständige den Wert auf 3—4 Mark pro qm, der andere auf 8 Mark pro qm, ein dritter auf 25 Mark pro qm taxiert, während die Gemeinde das Gelände mit 40 Mark pro qm veranlagt hat.

Das sind Verhältnisse, die die Frage begreiflich erscheinen lassen, ob nicht der Umfang des Gebietes, daß der Besteuerung nach den gemeinen Wert freigegeben wird, schärfer und enger zu bestimmen ist.

4. Eine im politischen Leben des öfteren zu beobachtende Tatsache kehrt auch hier wieder. Wer am Ruder sitzt, nutzt die Macht im Interesse seines eigenen Geldbeutels. Das ist eine Tatsache, um die wir nicht herumkommen. v. Mangoldt[5]) hat eine Reihe von Bekundungen zusammengestellt, die wert sind als unverdächtige Zeugnisse wieder angeführt zu werden. Ich entnehme ihm nur die beiden folgenden.

1) Nachrichten 1913 a. a. O. S. 9.

2) Nachrichten 1913 a. a. O. S. 4, Berichterstatter Dr. med. Franz Hicholtz.

3) Siehe Weber a. a. O. S. 104.

4) a. a. O. S. 45.

5) a. a. O. S. 399ff.

Bücher, Leipzig, sagt 1898 in einem Vortrag, die wirtschaftlichen Aufgaben der Stadtgemeinde (Leipzig, Dr. Seele & Co.):

„Völlig beseitigen ließe sich dieses Krebsübel des städtischen Bauwesens, das mit seinem giftigen Hauch bis in die an der Spitze der Stadtverwaltung stehenden Körperschaften eindringt, nur dann, wenn der Grundbesitz und seine Bebauung, soweit es sich um die Neuanlage von Straßen und Stadtteilen handelt, zur Gemeindesache würde, ...

Heute sitzen nicht selten Bauinteressenten als Sachverständige in den Bauausschüssen der Stadtvertretung, spekulierende Immobiliengesellschaften üben einen maßgebenden Einfluß auf die Stadtverwaltung und ihre Beschlüsse in Bebauungssachen. Magistrat und Stadtverordnete bemühen sich um die Wette, die Preise der Bauplätze in die Höhe zu treiben, welche die Stadt etwa selbst zu verkaufen hat. Ich kann nicht umhin, hier an den Entrüstungssturm zu erinnern, der in diesen Kreisen ausbrach, als vor einem Jahr das Königlich Sächsische Ministerium des Innern eine Verordnung über die Bebauungspläne und Bauvorschriften erlies, welche die zu weit gehende Ausnutzung des städtischen Baugrundes verhüten sollte, und in der diese Behörde eine erfreuliche Höhe sozialer Einsicht bewiesen hat. Ich bin nicht sicher, ob nicht demnächst diese so notwendige und so weise Verordnung jenem Ansturm erliegen wird. Es würde das beweisen, daß die Macht der Finsternis und der Habsucht in den Städten stärker geworden ist, als daß sie mit den gewohnten Mitteln der Staatsverwaltung noch bezwungen werden kann."

Am 25. April 1904 sagte der verstorbene Oberbürgermeister Zweigert von Essen:

„Die geheimen Gemeinderatssitzungen der rheinischen Landgemeinden sind die Ursache so manches verfehlten,

nur im Interesse der im Gemeinderat sitzenden Grundbesitzer aufgestellten, Bebauungsplanes."

Damit deckt sich inhaltlich, was Amtsrat Wrede in seiner schon früher erwähnten Denkschrift ausführt.

Er weist darauf hin, wie die Zusammensetzung der Gemeindevertretung die Verteilung der Lasten beeinflußt. Die Art, wie versucht wird je nach der Majorität die Personal- oder Realsteuern stärker heranzuziehen, läßt die Frage nicht unberechtigt erscheinen, ob die Garantien für eine dem Willen des Gesetzgebers entsprechende Besteuerung ausreichend sind.

In diesem Zusammenhang muß ich den Gegensatz zwischen den Grundbesitzern selbst berühren. Das sind zwei Parteien mit ganz entgegengesetzten Interessen, die eine, das sind die Hausbesitzer, die andere, das sind die Eigentümer der unbebauten Grundstücke.

An Hand der von Damaschke selbst gegebenen Beispiele habe ich auf S. 30 gezeigt, wie durch die Art der Besteuerung lediglich die Hausbesitzer entlastet werden. Was liegt näher als die Versuchung dieses erprobte Rezept zur Anwendung zu bringen, zumal nach der Deklaration von 1906 die Möglichkeit besteht unbebauten Boden stärker heranzuziehen wie bebauten. Dazu kommt, daß durch die Realsteuern nur eine bestimmte Summe aufzubringen ist.

Bebauter Boden ist gegenüber willkürlichen Taxationen durch den kapitalisierten Reinertrag ziemlich geschützt, während bei dem unbebauten Boden der Phantasie ein bedenklich weiter Spielraum gelassen ist. Dabei darf nicht vergessen werden, daß in dieser Frage die Hausbesitzer meist die Mieter auf ihrer Seite haben werden, denn die Ankündigung einer eventuellen Mietssteigerung ist eine wirksame Waffe.

War aus den ganzen Auseinandersetzungen schon zu erkennen, daß es sich hier um eine rein finanzpolitische Frage handelt, die bei der gegenwärtigen Rechtslage unsere

minder bemittelten Kreise kaum berührt, so ist doch noch die Frage zu beantworten, ob wenigstens in bezug auf die herrschende Wohnungsnot irgend ein Einfluß zu erkennen ist, vielleicht indem durch den Steuerdruck veranlaßt Neubauten entstanden sind. Die Frage glaube ich verneinen zu können.

So weit die Terrain-Gesellschaften in Frage kommen, wird gebaut, so bald Aussicht vorhanden ist auch Mieter bekommen zu können. Auf S. 26 habe ich die Unkosten dieser Gesellschaften auf über 4% ermittelt, hierzu kommt noch der Zinsenverlust, sodaß es sicher nicht zu hoch gerechnet ist, daß jedes Jahr des Brachliegens gleichbedeutend mit einem Verlust von 8% des investierten Kapitals ist. Demgegenüber spielt eine Steuer von 0,4% keine Rolle.

Der vermögende Urbesitzer wird abwarten. Der unvermögende kann nicht bauen, wie schon ein Blick auf den Hypothekenmarkt lehrt. Kommt es bei ihm zum Verkauf, ob freiwillig oder im gerichtlichen Verfahren, dann fällt meistens das Grundstück zu billigem Preis an die Spekulation, die nun allerdings abwarten kann, was die Zukunft bringt.

Es wäre nun zu untersuchen, ob die z. Z. dem Landtage vorliegende Novelle zum K. A. G. irgend welche einschneidenden Änderungen bringen wird.

Der § 25 in neuer Fassung besagt:

„Die Gemeinden dürfen besondere Steuern vom Grundbesitz einführen.

Gegenstand der Veranlagung ist in diesem Falle jedes eine wirtschaftliche Einheit bildende bebaute oder unbebaute Grundstück.

Durch die Steuerordnung darf jedoch der räumliche Umfang des steuerpflichtigen Grundstücks abweichend hiervon abgegrenzt werden. Der Begriff des Grundstücks umfaßt alle nach den Vorschriften des Bürgerlichen Rechts zu ihm gehörenden Bestandteile.

Die Umlegung darf insbesondere erfolgen nach dem Reinertrage oder Nutzungswerte eines oder mehrerer Jahre, nach dem Pacht- oder Mietwerte oder dem gemeinen Wert der Grundstücke und Gebäude, nach den in der Gemeinde stattfindenden Abstufungen des Grundbesitzes oder nach einer Verbindung mehrerer dieser Maßstäbe.

Soweit der Veranlagungsmaßstab des gemeinen Wertes zugrunde gelegt ist, soll die Bewertung derjenigen Grundstücke, die dauernd land- oder forstwirtschaftlichen oder Gärtnereizwecken zu dienen bestimmt sind und von ihren Eigentümern oder deren gesetzlichen Vertretern oder Ehegatten oder ehelichen Abkömmlingen selbst verwaltet werden, nach dem Ertragswert und, wenn der zuletzt für das Grundstück gezahlte Preis höher ist, nach diesem erfolgen.

Als Ertragswert gilt das 25fache des Reinertrages, der die Grundstücke nach ihrer wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung mit entlohnten fremden Arbeitskräften nachhaltig gewähren können; als Preis der Gesamtbetrag der Gegenleistungen.

Die Vorschriften des vorstehenden Absatzes finden keine Anwendung, wenn der Eigentümer oder sein Ehegatte oder der Verwalter (Abs. 4 Satz 1) den Grundstückshandel gewerbsmäßig betreibt oder im Laufe der letzten 10 Jahre von dem Grundstück einen verhältnismäßig großen Teil zu einem den Ertragswert (Abs. 4 Satz 3) um wenigstens 100 vom Hundert übersteigenden Preise veräußert hat. Ebensowenig finden sie Anwendung auf Grundstücke, die an eine schon vorhandene, zur Bebauung bestimmte öffentliche oder Privatstraße grenzen oder von einer solchen nur durch ein Gelände getrennt sind, das nach den baupolizeilichen Bestimmungen des Ortes nicht selbständig bebaut werden kann.

Es ist anzuerkennen, daß der Versuch gemacht wird, Auswüchse der gemeindlichen Selbstverwaltung zu beschneiden. Ob mit Erfolg, ist eine andere Frage. Es

wird ein lebhafter Streit darüber entstehen, was unter Grundstücken zu verstehen ist, die dauernd land- oder forstwirtschaftlichen oder Gärtnereizwecken zu dienen bestimmt sind. Die auf S. 35 gegebenen Beispiele zeigen, daß heute Flächen der Besteuerung nach den gemeinen Wert unterliegen, die auf Menschenalter hinaus noch auf die Bebauung werden warten müssen. Ich will gar nicht bestreiten, daß die Möglichkeit überall gegeben ist, daß eine Villenkolonie entsteht, warum auch nicht, Beispiele lassen sich genug anführen.

Wer ein Prämienlos besitzt, wird auch nicht für die Möglichkeit besteuert, daß er im Laufe der Jahre vielleicht mit einem hohen Treffer herauskommt. Für diese Flächen ist die Besteuerung des möglichen Ertrages der gegebene Weg. Der unverdiente Wertzuwachs ist immer noch zu erfassen bei einem Besitzwechsel. Bei den Verhandlungen des Landes-Ökonomie-Kollegiums[1]) hat der Vertreter der Regierung diesen Weg nicht für gangbar erklärt und zur Begründung ausgeführt:

„Wenn gesagt wird, die Wertzuwachssteuer erfaßt später bei einer gewinnbringenden Veräußerung den eingetretenen Mehrwert, so trifft diese Einwendung den Kern der Sache nicht. Namentlich verhindert sie nicht, daß die Leute jahrelang das Bauland zurückhalten. Man würde sie ja gerade darauf hinweisen, daß sie ihr Terrain dauernd dem Bau verschließen, wenn man sie steuerlich so entlastete."

Diese Begründung zeigt, daß die irrige Auffassung über die Wirkung der Steuer nach dem gemeinen Wert in bezug auf Hergabe des Bodens zu Bauzwecken selbst in den höchsten Kreisen der Regierung zu finden ist. Es ist infolgedessen auch nicht verwunderlich, daß in dieser Hinsicht die Novelle nichts bringt.

Die Vorschrift, daß der Ertragswert zu besteuern sei ist aber an Bedingungen geknüpft, die Bedenken erregen werden. Die Grundstücke müssen verwaltet werden von

1) a. a. O. S. 262.

den Eigentümern oder deren gesetzlichen Vertretern oder Ehegatten oder deren ehelichen Abkömmlingen. Das besagt doch, daß das Gelände nicht verpachtet sein darf. Ist der Eigentümer irrsinnig und sein Gut wird durch seinen Vormund verwaltet, dann ist die Besteuerung nach dem Ertragswert zulässig, hat er aber wegen Alters oder sonstiger Gebrechen die Äcker verpachtet, so hat er keinen Anspruch auf die Besteuerung nach dem Ertragswert.

An sich mag es wenig praktische Bedeutung haben, daß ein uneheliches Kind, dem die Verwaltung der mütterlichen Äcker zufällt, steuerlich anders gestellt wird, wie ein eheliches. Das Verständnis, das der unverschuldeten Notlage der unehelichen Kinder entgegengebracht wird, erfährt hier eine bemerkenswerte Beleuchtung.

Der erste Satz des Absatz 4 im letzten Abschnitt besagt, daß auf die Besteuerung nach dem Ertrag keinen Anspruch machen kann, wer gewerbsmäßiger Grundstückshändler ist. Diese Bestimmung ist nur schwer in Einklang zu bringen mit dem Charakter der Bodenbesteuerung als reale Steuer. Das Wesen der Realsteuer, so wurde mir entgegengehalten, liegt gerade darin, daß von den persönlichen Verhältnissen des Steuerzahlers abstrahiert werde (siehe S. 34) und hier wird unbeschadet um den Charakter des Besteuerungsobjektes die Art der Veranlagung von einer persönlichen Beziehung des Besitzers abhängig gemacht. Hier scheint einer der Fälle vorzuliegen, auf die ich früher (siehe S. 12) hinwies, daß in unzulässiger Weise der volkswirtschaftlich absolut notwendige Grundstückshandel mit einem anrüchigen Spekulantentum zusammen geworfen wird. Die Frage ist nicht von der Hand zu weisen, ob für die Einfügung dieser Bestimmung nicht politische Rücksichten maßgebend gewesen sind.

Mit dem letzten Satz dieses Paragraphen ist anscheinend beabsichtigt, die baureifen Grundstücke von der Ertragsbesteuerung auszuschließen. War dies beabsichtigt, so hat dieser Gedanke eine Fassung erfahren, die es ermöglicht, jedes Grundstück zur Steuer nach dem gemeinen Wert heranzuziehen.

Es ist praktisch unhaltbar, das Gebiet prinzipiell auszuschließen, das an eine schon vorhandene zur Bebauung bestimmte öffentliche oder private Straße grenzt, oder von solcher nur durch Gelände getrennt ist, das nach baupolizeilicher Bestimmung nicht selbständig bebaut werden kann.

Die lex Adickes, die es ermöglicht, durch Zwangsumlegungen den Besitzern von sogenannten Schikanierstreifen das Handwerk zu legen, ist bis jetzt nur in Cöln, Posen und Frankfurt a. M. gültig. Die heutigen Baupolizeiordnungen und die Art, wie sie gehandhabt werden, erfordern eine weit strengere Begriffsbestimmung dessen, was als baureif anzusehen ist. Das zeigt z. B. die nachstehende Zeitungsnotitz:

„Die Wohnungsgesetz-Kommission des Abgeordnetenhauses hat in ihrer Sitzung vom 5. Februar 1914 die Regierung aufgefordert, die Namen derjenigen Städte bekannt zu geben, die angeblich übertriebenen Gebrauch von ihrer Befugnis, den Anbau unfertiger Straßen zu verbieten, gemacht haben.“ [1])

Das Ergebnis ist ja abzuwarten, aber die Tatsache, daß dieses Verlangen an die Regierung gestellt wurde, deutet darauf hin, daß begründete Klagen vorliegen.

Eine vielfach über das Ziel hinausschießende Kritik der Deutschen Reichszeitung in Bonn vom 17. Dezember 1913 bemerkt ganz richtig, daß jedes Gut wohl an eine Chaussee stößt und dadurch des Anspruchs auf die Besteuerung nach den Ertrag verlustig geht. Es ist auch sicher zutreffend, wenn der Verfasser an anderer Stelle folgendes ausführt:

„Die Straßen einer Stadt sind ja alle zur Bebauung bestimmt. Aber in einer Landgemeinde gibt es viele Wege, die füglich nur anderen Zwecken dienen sollen. Aber die

1) Saale-Zeitung Nr. 64 vom 7. Februar 1914.

Behörde kann an jedem Wege, an einem gewöhnlichen Feldwege die Bebauung gestatten und sie macht hiervon auch Gebrauch, besonders im Westen des Staates, wo große Bodenzersplitterung besteht. Dann heißt es, der Flurweg ist zur Bebauung bestimmt und die Ertragsschätzung ist ausgeschlossen, obwohl alle Grundstücke vielleicht ganz unverkäuflich sind. Es müßte doch zum mindesten gefordert werden, daß die Straße zur Bebauung ausgestattet und kanalisiert sein müsse. Aber das wäre zu kostspielig für den Staat, und die Gemeindeverwaltungen, insbesondere die strebsamen Landgemeinden haben sich gewiß eine solche Bestimmung gründlichst verbeten. Nun haben sie freieste Hand."

Berührt muß hier noch werden, was in neuer Fassung der zukünftige § 8 des Artikels 2 des Kreis- und Provinzial-Abgaben-Gesetzes vom 23. April 1906 besagt:

§ 8. Der Kreistag darf durch Steuerordnung die der Verteilung der direkten Kreissteuern auf Gemeinden und Gutsbezirke zugrunde zu legende Grund- und Gebäudesteuer durch einen nach dem Maßstabe des Wertes zu veranlagende Steuer vom Grundbesitz ersetzen. Die Absätze 2, 4, 5 des § 25 des Kommunal-Abgaben-Gesetzes finden Anwendung. Die Grundwertsteuer ist vom Kreisausschuß zu veranlagen."

Die bisher geltend gemachten Bedenken bleiben natürlich für eine vom Kreis veranlagte Grundsteuer nach dem gemeinen Wert bestehen. Andererseits ist es aber nur logisch, daß der Maßstab der Steuerbemessung für ein und dasselbe Grundstück der gleiche bleibt.

Aus allem ziehe ich den Schluß, daß die neue Fassung dieses Paragraphen keine glückliche ist. Anstatt eine unberechtigte Ausdehnung der Besteuerung nach dem gemeinen Wert auszuschließen, wäre jetzt die Möglichkeit gegeben, dieselbe nahezu unbegrenzt zur Anwendung zu bringen. Anschließend an diese Kritik wäre nun positiv anzugeben, was die Novelle hätte bringen müssen. Wir

greifen zurück auf die geltend gemachten Beschwerden (siehe S. 34/35).

Zu Punkt 1:

Die entsprechend dem Bebauungsplan ausgenutzten Grundstücke unterliegen der Besteuerung nach dem Ertrag in der festliegenden Höhe von 4 %. Beträgt der Ertrag nicht ausgenützter Grundstücke weniger wie 75 % des nach dem Bebauungsplanes möglichen Ertrages, so tritt die Besteuerung nach dem gemeinen Werte ein.

Zu Punkt 2:

Der Eigentümer eines zur Steuer nach dem gemeinen Wert veranlagten Grundstücks kann verlangen, daß bis zu einem Besitzwechsel er nur nach dem möglichen Ertragswert zur Steuer herangezogen wird. Der überschießende Betrag ist bis zu einem Besitzwechsel zinsfrei zu stunden. Ergibt jedoch die Besteuerung zu dem Erwerbspreis einen höheren Betrag, wie die Besteuerung nach dem Ertrag, so tritt die Besteuerung nach dem Erwerbspreis an die Stelle der Steuer nach dem gemeinen Wert. Die Verpflichtung zur Zahlung der gestundeten Steuern erlischt nach 30 Jahren. Um zu niedrige Taxationen bei dem Besitzwechsel zu verhindern, steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu dem vereinbarten Preise zu.

Zu Punkt 3:

Der Umfang des zur Besteuerung nach dem gemeinen Wert herangezogenen Geländes darf nicht den 30fachen Betrag des Geländes überschreiten, daß nach dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre jährlich erforderlich ist für neue Wohnungen. Ausnahmen kann auf Grund besonderer Verhältnisse — ich denke hier an plötzlich sich entwickelnde Industrieplätze und auch an landschaftlich so begünstigste Orte wie z. B. Godesberg — die obere Verwaltungsbehörde anordnen. Jedoch ist dann der Steuersatz von der oberen Verwaltungsbehörde zu bestimmen.

Zu Punkt 4:

Die Besteuerung nach dem gemeinen Wert muß in einem bestimmten Verhältnis zu den Kommunalsteuerzuschlägen stehen. Z. B. für je 100 % Kommunalsteuerzuschläge werden 0,2 % Steuer nach dem gemeinen Wert erhoben. Die Besteuerung nach dem gemeinen Wert ist unzulässig, wo aus Gründen, die außerhalb des Machtbereichs des Antragstellers liegen, die Bauerlaubnis versagt wird.

Daß daneben die Wertzuwachssteuer bestehen bleibt, ist selbstverständlich.

III.

Die Wohnungsnot.

Der erste Abschnitt über die Spekulation hat erkennen lassen, daß dieselbe jedenfalls nicht in der Lage ist, mit ihren Unkosten nach Belieben den Grund und Boden zu belasten und ihn dadurch zu verteuern, und daß bei dem nahezu unbeschränkten Umfang des in ihren Interessenkreis eingezogenen Geländes auch für sie das Gesetz von Angebot und Nachfrage gilt. Damit ergibt sich ganz von selbst, daß eine Verwechslung von Ursache und Wirkung vorliegt, wenn behauptet wird, der Preis des Bodens bestimme die Höhe der Mieten und sei schuld an dem, was man heute unter Wohnungsnot versteht.

Die Ergebnisse des zweiten Abschnitts über die Steuer nach dem gemeinen Wert sind die einfachen logischen Folgerungen der im ersten Abschnitt festgestellten Tatsachen. Unter unseren so ausserordentlich verwickelten Vermögens- und Erwerbs-, Rechts- und Steuerverhältnissen ist auch bei richtiger Einschätzung der volkswirtschaftlichen Verhältnisse mit einer so einfachen Formel, wie Steuer nach dem gemeinen Wert, nicht auszukommen.

Diese Mißachtung einer der Finanzwissenschaft nicht ganz neuen Erkenntnis[1]) ist zum mindesten bemerkenswert.

1) Siehe Conrad, a. a. O. S. 13.

Die Betrachtung der Wohnungsnot ist erforderlich, weil zu zeigen ist, daß sie von Umständen abhängt, die völlig unabhängig von der Bodenspekulation sind, ja daß die Interessen der gewerbsmäßigen Bodenspekulanten identisch mit denen der Mieter sind.

Auch in der Frage der Wohnungsnot selbst wird außerordentlich häufig Berechtigtes und Unberechtigtes durcheinander geworfen.

Wir finden vielfach die Anschauung vertreten, daß an der Wohnungsnot, wie sie ganz unzweifelhaft besteht, die hohen Preise des Baubodens schuld seien. Adolf Wagner[1]) hat das meines Erachtens nicht unbedenkliche Wort geprägt, daß man in Berlin in Marmor wohnen könne, wenn die hohe Bodenrente nicht wäre. Ich fürchte, daß der greise Gelehrte in nicht unerhebliche Verlegenheit kommen würde, wenn er auf geschenktem Baugrunde seine Worte in Taten umsetzen sollte.

Zunächst ist die Frage zu beantworten, wer leidet unter Wohnungsnot?

Unter Wohnungsnot leidet die Familie, die unter normalen Verhältnissen trotz Aufwendung des ortsüblichen Mietspreises sich mit einer Wohnung begnügen muß, die in gesundheitlicher Hinsicht zu erheblichen Bedenken Anlaß gibt.

Mit gutem Grunde sage ich Familie. Denn es ist nicht angängig bei dem unverheirateten Arbeiter oder der Arbeiterin von Wohnungsnot zu sprechen, wenn sich dieselben bis zu 10 Kopf hoch in einer Stube zusammenpferchen lassen und dann natürlich das Bett noch mit Anderen teilen. Der Verdienst ist groß genug, um eine möblierte Kammer mieten zu können. Wenn beide Kategorien sich mit einer Schlafstelle begnügen, so geschieht

1) Wohnungsnot und städtische Bodenfrage. Soziale Streitfragen Heft XI, Berlin S. 19.

das vielfach entweder aus Gewohnheit oder, um das Geld für die Kneipe oder für Putz und Tand übrig zu behalten. Mir wurde erwidert, daß häufig die jugendlichen Arbeiter einen großen Teil des Verdienstes an ihre Eltern abgeben müßten und daher genötigt seien sich auf das äußerste einzuschränken. Diesen Einwand kann ich nicht als stichhaltig anerkennen. Die Fälle, wo der Sohn oder die Tochter zu Hause wohnt, und durch die Kopfzahl der Familie sich unerwünschte Zustände ergeben, gehören nicht an diese Stelle, denn in diesen Fällen wird es sich im Durchschnitt um eine Kategorie handeln, die infolge ihres geringen Verdienstes sich nicht selbständig machen kann.

So weit eine 15jährige Praxis, die mich beständig in enge Berührung mit den arbeitenden Klassen gebracht hat, reicht, ist mir im In- und Auslande stets die Klage wieder begegnet, daß der der Lehre entwachsene junge Geselle sich seinen Verpflichtungen gegen Eltern und Geschwister in steigendem Maße entziehe. Ein anderes gibt doch auch zu denken und steht hiermit in Zusammenhang. Ich meine die Klagen über die wachsende Zuchtlosigkeit und Verwilderung der Jugend.

Man vergesse doch nicht, daß die Schlafstelle den Arbeiter in die Kneipe zwingt und mache die einfache Rechnung, was er notgedrungen dort verzehrt und man wird auch bei ganz bescheidenen Annahmen zu Beträgen kommen, die den üblichen Preis für eine einfache Stube weit überschreiten. Man sehe doch auf die zahlreichen jungen Kaufleute und Techniker die auch nicht mehr verdienen und mit Rücksicht auf ihre Stellung auch in anderer Hinsicht z. B. Kleidung, zu größeren Ausgaben verpflichtet sind.

Ich habe geschickte Arbeiter mit einem Tagesverdienst von über 5 Mark kennen gelernt, die pro Woche 2 Mark für die Schlafstelle bezahlten und dafür Sonntags Wagenfahrten machten. Meine Erfahrungen decken sich durchaus mit denen Göhre's (3 Monate als Fabrikarbeiter)

der zu berichten weiß, daß am Zahltag 8—10 Mark, wie er sich ausdrückt „verfressen, vertrunken, verraucht, verspielt oder sonstwie verschleudert werden."

Was Steffen in seinen Streifzügen durch Großbritannien (S. 125) erzählt von dem Rauchen teurer Zigaretten durch die Arbeiterjugend und dem Kleiderluxus der weiblichen ledigen Arbeiterinnen, das gilt in vollem Umfange auch für unsere deutschen Verhältnisse.[1])

Ich will hier keinen Stein auf die in bitterer Not befindliche Familie werfen, die, um einen Zuschuß zur Miete zu gewinnen, Schlafgänger aufnimmt.

Gesetze und polizeiliche Vorschriften schließen die große Gefahr in sich, daß gerade diese am härtesten getroffen werden.

Wie auf so manchem Gebiete der sozialen Frage glaube ich, daß es auch eine Aufgabe der Erziehung ist darauf hinzuwirken, daß auch der junge selbständige Arbeiter mehr Wert darauf legt, wie er wohnt und nicht nur das, sondern wie er auch sonst auf sein Äußeres hält. Mir erwiderte bei einer Erörterung dieser Frage eine in der sozialen Arbeit mitten drin stehende Dame: „Gewiß, Geld verdienen sie genug, aber wer will denn einen Arbeiter nehmen? Wer ein Zimmer zu vermieten hat, der will ‚einen möblierten Herrn' und keinen Arbeiter."

Das scheint doch darauf hinzudeuten, daß auf diesem Gebiete der amerikanische Arbeiter seinen deutschen Kollegen ein Vorbild sein kann.

Bei den Familien, die sich mit unzureichenden Wohnungen begnügen müssen, wird im allgemeinen vergessen einen wesentlichen Punkt zu beachten. Es sind außerordentlich trübe Zahlen, die durch die Bodenreformer einer breiteren Öffentlichkeit bekannt geworden sind. Es bleibt unter allen Umständen ein Verdienst, daß ihre Arbeit weiten Kreisen die Kenntnis von dem Umfang dieses menschlichen Elendes vermittelt hat. Aber müssen nicht

1) Siehe Herckner, die Arbeiterfrage, IV. Aufl. 1905. S. 47/48.

das vielfach entweder aus Gewohnheit oder, um das Geld für die Kneipe oder für Putz und Tand übrig zu behalten. Mir wurde erwidert, daß häufig die jugendlichen Arbeiter einen großen Teil des Verdienstes an ihre Eltern abgeben müßten und daher genötigt seien sich auf das äußerste einzuschränken. Diesen Einwand kann ich nicht als stichhaltig anerkennen. Die Fälle, wo der Sohn oder die Tochter zu Hause wohnt, und durch die Kopfzahl der Familie sich unerwünschte Zustände ergeben, gehören nicht an diese Stelle, denn in diesen Fällen wird es sich im Durchschnitt um eine Kategorie handeln, die infolge ihres geringen Verdienstes sich nicht selbständig machen kann.

So weit eine 15jährige Praxis, die mich beständig in enge Berührung mit den arbeitenden Klassen gebracht hat, reicht, ist mir im In- und Auslande stets die Klage wieder begegnet, daß der der Lehre entwachsene junge Geselle sich seinen Verpflichtungen gegen Eltern und Geschwister in steigendem Maße entziehe. Ein anderes gibt doch auch zu denken und steht hiermit in Zusammenhang. Ich meine die Klagen über die wachsende Zuchtlosigkeit und Verwilderung der Jugend.

Man vergesse doch nicht, daß die Schlafstelle den Arbeiter in die Kneipe zwingt und mache die einfache Rechnung, was er notgedrungen dort verzehrt und man wird auch bei ganz bescheidenen Annahmen zu Beträgen kommen, die den üblichen Preis für eine einfache Stube weit überschreiten. Man sehe doch auf die zahlreichen jungen Kaufleute und Techniker die auch nicht mehr verdienen und mit Rücksicht auf ihre Stellung auch in anderer Hinsicht z. B. Kleidung, zu größeren Ausgaben verpflichtet sind.

Ich habe geschickte Arbeiter mit einem Tagesverdienst von über 5 Mark kennen gelernt, die pro Woche 2 Mark für die Schlafstelle bezahlten und dafür Sonntags Wagenfahrten machten. Meine Erfahrungen decken sich durchaus mit denen Göhre's (3 Monate als Fabrikarbeiter)

der zu berichten weiß, daß am Zahltag 8—10 Mark, wie er sich ausdrückt „verfressen, vertrunken, verraucht, verspielt oder sonstwie verschleudert werden."

Was Steffen in seinen Streifzügen durch Großbritannien (S. 125) erzählt von dem Rauchen teurer Zigaretten durch die Arbeiterjugend und dem Kleiderluxus der weiblichen ledigen Arbeiterinnen, das gilt in vollem Umfange auch für unsere deutschen Verhältnisse.[1])

Ich will hier keinen Stein auf die in bitterer Not befindliche Familie werfen, die, um einen Zuschuß zur Miete zu gewinnen, Schlafgänger aufnimmt.

Gesetze und polizeiliche Vorschriften schließen die große Gefahr in sich, daß gerade diese am härtesten getroffen werden.

Wie auf so manchem Gebiete der sozialen Frage glaube ich, daß es auch eine Aufgabe der Erziehung ist darauf hinzuwirken, daß auch der junge selbständige Arbeiter mehr Wert darauf legt, wie er wohnt und nicht nur das, sondern wie er auch sonst auf sein Äußeres hält. Mir erwiderte bei einer Erörterung dieser Frage eine in der sozialen Arbeit mitten drin stehende Dame: „Gewiß, Geld verdienen sie genug, aber wer will denn einen Arbeiter nehmen? Wer ein Zimmer zu vermieten hat, der will ‚einen möblierten Herrn' und keinen Arbeiter."

Das scheint doch darauf hinzudeuten, daß auf diesem Gebiete der amerikanische Arbeiter seinen deutschen Kollegen ein Vorbild sein kann.

Bei den Familien, die sich mit unzureichenden Wohnungen begnügen müssen, wird im allgemeinen vergessen einen wesentlichen Punkt zu beachten. Es sind außerordentlich trübe Zahlen, die durch die Bodenreformer einer breiteren Öffentlichkeit bekannt geworden sind. Es bleibt unter allen Umständen ein Verdienst, daß ihre Arbeit weiten Kreisen die Kenntnis von dem Umfang dieses menschlichen Elendes vermittelt hat. Aber müssen nicht

1) Siehe Herckner, die Arbeiterfrage, IV. Aufl. 1905. S. 47/48.

alle Fälle hier ausscheiden, in denen die bitterste Not über die Familie gekommen ist, weil der Ernährer fehlt. Wie oft mag unheilbares Siechtum oder der Tod, wie oft eigene Schuld — man denke an den Alkohol oder an die Justiz und last not least die Arbeitslosigkeit — die Bedauernswerten zwingen auch mit dem kläglichen Unterschlupf sich zu begnügen.

In welchem Umfange bei den veröffentlichten Angaben, wie sie z. B. Jäger[1]) bringt, diese besonderen Verhältnisse mitspielen, ist nicht bekannt und deshalb geben Rückschlüsse auf den Prozentsatz der überfüllten Wohnungen kein einwandfreies Bild.

Es unterliegt daher keinem Zweifel, daß einem Teil der bestehenden Wohnungsnot nur durch die Mittel und auf dem Wege der Armenpflege abgeholfen werden kann. Das „wie" ist eine Frage, die über den Rahmen dieser Arbeit hinausgeht. Anders steht es mit der trotz normaler Verhältnisse bestehenden Wohnungsnot. Deren Ursachen sind durchaus einfacher Art.

Der Zuzug nach den großen Städten steigerte die Nachfrage insbesondere nach den kleinen Wohnungen. Es wurde gebaut und auch viel gebaut, aber die Bautätigkeit umfaßte in ganz unverhältnismäßiger Weise sogenannte bessere Häuser, sie richtete sich nicht nach den Bedarf. Es wird dies von manchen Seiten als die Folge des Fehlens einer Statistik bezeichnet. Ich kann mich dem nicht anschließen und suche die Gründe hierfür in zwei anderen Umständen. Einmal ist die Beschaffung der Baugelder und Hypotheken für eine Mietskaserne mit größeren Schwierigkeiten verbunden und zum anderen ist es nicht jedermanns Sache sich statt jährlich viermal von vielleicht 6—8 Parteien, zwölfmal von unter Umständen an die 40 Parteien die Miete zu holen und was damit zusammenhängt. Eine unverhältnismäßige Steigerung der Mieten der Kleinwohnungen ist die natürliche Folge.

1) Grundriß der Wohnungsfrage und Wohnungspolitik, M.-Gladbach 1911, S. 29.

Damit ist das Problem der Wohnungsnot aber nicht erschöpft. Es besteht die allgemeine Ansicht, daß in den Städten die Belegungsziffer am höchsten sei.

Für das Königreich Württemberg und das Großherzogtum Hessen liegen statistische Angaben vor, die auf amtlichem Material beruhen. Nach der württembergischen Landesstatistik (Volkszählung 1905) sind in Groß-Stuttgart 0,25% der Wohnungen als überfüllt anzusehen, während der Prozentsatz der überfüllten Wohnungen für das ganze Land 1,18% beträgt.

Für Hessen ergibt sich folgendes Bild (1907):

Die in Klammern darunter gesetzten Angaben für München beanspruchen deshalb ein besonderes Interesse, weil es in München nach Jäger[1]) besonders schlimm bestellt sein soll.

Die Tabelle selbst ist Pohle, die Wohnungsfrage, entnommen (II, S. 32).

	Durchschnittliche Einwohnerzahl pro Wohnung		
Gemeinden mit	3 Räume	2 Räume	1 Raum
über 20000 Einwohnern	3,6	2,8	1,4
5000—20000 „	4,4	3,8	2,5
2000—5000 „	4,1	4,0	2,3
unter 2000 „	4,0	3,7	2,8
München (1905)	(4,0)	(3,4)	(1,9)

Daraus ergibt sich, daß der höhere Preis von Grund und Boden nicht im Sinne einer Steigerung der Belegungsziffer gewirkt hat.

Des weiteren ist die Tatsache zu beachten, daß, so weit statistische Angaben vorliegen, die Belegungsziffer langsam aber stetig abnimmt. Die Tabelle ist gleichfalls Pohle entnommen (I, S. 79).

1) a. a. O. S. 31.

Stadt	Jahr	Heizbare Zimmer					
		1	2	3	4	5—7	8 und mehr
Altona	1885	3,53	4,32	4,83	5,46	6,20	15,2
	1900	3,52	4,24	4,60	4,67	5,53	7,01
Berlin	1861	4,3	5,1	5,2	5,8	6,5	10,0
	1875	3,9	4,6	4,8	5,4	5,9	8,2
	1885	3,71	4,49	4,56	5,06	5,62	7,77
	1900	3,41	4,25	4,25	4,62	5,08	6,55
Breslau	1875	3,5	4,4	4,7	5,2	6,6	9,9
	1885	**3,77**	**4,43**	**4,86**	**5,55**	6,32	8,1
	1900	3,44	4,28	4,34	4,91	5,48	7,1
	1905	3,35	4,19	4,26	4,75	5,26	6,76
Chemnitz	1871	4,3	5,2	5,7	6,0	7,0	8,5
	1900	3,73	4,54	4,80	5,26	5,53	7,04
	1905	**3,80**	4,49	4,57	4,79	5,32	6,85
Cöln	1885	2,62	3,96	4,27	4,66	5,50	7,07
	1900	2,13	3,76	**4,40**	4,62	5,11	6,70
Dresden	1880	3,6	4,4	4,50	4,83	5,5	7,3
	1900	3,54	**4,43**	4,41	4,54	5,09	7,17
Frankfurt a. M.	1871	3,61	4,85	5,51	5,71	6,1	12,6
	1885	3,37	4,39	4,90	5,10	5,63	7,80
	1900	2,98	4,11	**4,92**	5,08	—	—
Görlitz	1885	3,42	4,14	4,34	5,15	5,25	6,98
	1900	3,13	3,38	4,00	4,36	4,89	6,52
Hamburg	1875	3,8	4,6	5,1	5,5	6,1	10,2
	1885	3,79	4,58	4,83	5,18	5,77	7,28
	1900	3,55	4,34	4,52	4,64	5,12	6,68
Königsberg i. Pr.	1864	4,5	4,9	5,6	6,6	8,5	10,5
	1900	4,10	4,16	4,33	4,89	5,62	7,25
Alt-Leipzig	1871	4,0	5,1	5,7	6,6	6,5	7,2
	1885	3,38	5,10	5,47	5,76	6,20	**7,81**
	1905	3,13	5,19	4,45	4,77	5,23	6,58
Magdeburg	1886	3,80	4,49	4,69	5,17	5,99	
	1900	3,72	4,21	4,31	4,62	5,49	
	1905	3,59	4,01	4,08	4,27	5,15	
München	1885	3,3	4,2	4,6	5,2	6,8	
	1895	3,2	4,1	4,6	5,0	6,1	
	1905	—		4,3	4,5	5,4	

Anm.: Die Zunahmen sind fett gedruckt. Von insgesamt 206 Beobachtungen zeigen nur 9 eine Zunahme.

Schlußfolgerungen über eine Besserung der Wohnungsverhältnisse will ich hieran nicht knüpfen, denn es steckt ein bedeutsamer Kern in den Worten die Friedrich Naumann hieran geknüpft hat. Er sagt:

„Die Wohnung wird etwas besser, wir bekommen Gas und Wasserleitung und Tapeten, aber die Wohnungen werden teurer und die Kinderbetten weniger. Da kommentiert denn die Statistik die Wohnungsdichtigkeit hat abgenommen und behauptet, das sei der Fortschritt."

Das sogenannte Schwabe'sche Gesetz darf hier nicht übergangen werden. Es besagt, daß je kleiner das Einkommen sei, desto größer der Prozentsatz desselben, der an Miete zu entrichten wäre.

Das Material, das Fuchs[1]) vorbringt, halte ich ebensowenig für ausreichend, wie die Zahlenangaben Jäger's über Hamburg, um von einem Gesetz oder auch nur einer Regel sprechen zu können.

Schwabe hatte vor 47 Jahren für Berlin berechnet:

Einkommen	900	1500	3000	6000	12 000	30 000 Mk.
Miete in %	24,1	22,1	27,6	20,6	15,1	9,2

Schon in dieser Tabelle ist bemerkenswert, daß die Stufe von 1500—3000 Mark prozentual mehr bezahlt, wie die Stufe bis 900 Mark d. h. schon bis zu 3000 Mark Einkommen gilt das Gesetz nicht. Nun machen aber die Einkommen unter 3000 Mark heute mindestens 95% aus. Nach Schwabe's eigenen Angaben würde es also nur für vielleicht 5% der Einkommen gelten. Nach den weiteren Tabellen für Hamburg, die Jäger[2]) ebenfalls benutzt hat, einer Untersuchung des Arbeitsamtes von Massachusedts, die Weber[3]) veröffentlicht hat, und den auch von Pohle[4]) bekannt gegebenen Resultaten des Arbeitsamtes zu Washington und des Kaiserlichen Statistischen Amt, glaube ich schließen zu können, daß das Schwabe'sche

1) Hwb. III, Bd. 8, S. 887.
2) Hamburger Statistik, 22. Heft.
3) a. a. O. S. 59.
4) S. 159 u. 160.

Gesetz erst von 5000 Mark Einkommen an eine begrenzte Giltigkeit hat. Damit wird aber der Prozentsatz der beteiligten Einkommen auf etwa 2 % herabgedrückt, mit anderen Worten, es kommt ihm eine praktische Bedeutung nicht zu.

Washington		Massachusetts			
Einkommen	Miete	Einkommen	Maximum	Minimum	Mittel
bis 800	16,93	bis 800	23,28	7,65	15,48
800—1200	18,02	800—1200	23,56	8,72	14,65
1200—1600	18,69	1200—1600	19,17	10,75	14,98
1600—2000	18,57	1600—2000	20,30	10,58	15,29
2000—2400	18,43	2000—2400	18,19	9,22	15,15
2400—2800	18,48	2400—2800	21,82	8,82	15,54
2800—3200	18,17	2800—3200	22,74	7,76	15,60
3200—3600	17,07	3200—3600	18,28	7,79	16,09
3600—4000	17,58	3600—4000	26,62	8,44	14,96
4000—4400	17,53	4000—4400	19,11	6,78	15,12
4400—4800	16,59	4400—4800	14,30	5,63	12,23
Durchschnitt	18,12				

Deutschland		Hamburg			
Einkommen	Miete	Einkommen	1882	1891	1901
bis 1200	20,0	900—1200	21,86	24,12	24,67
1200—1600	17,2	1200—1800	18,94	22,22	23,19
1600—2000	18,0	1800—2400	19,50	22,09	21,61
2000—2500	17,6	2400—3000	18,78	20,81	20,53
2500—3000	18,0	3000—3600	17,90	19,15	19,25
3000—4000	18,5	3600—4200	18,33	18,71	18,31
4000—5000	19,3	4200—4800	17,22	17,88	17,36
Durchschnitt	18,0	4800—6000	18,33	17,71	16,69
		6000—12 000	16,72	15,12	14,30
		12 000—30 000	12,23	10,38	9,61
		30 000—60 000	8,06	6,21	5,99
		über 60 000	3,87	3,05	3,04

Dagegen ist eine andere Tatsache von erheblicher Bedeutung. Aus den zahlreichen Angaben, die Fuchs im Hwb. macht, geht mit Sicherheit hervor, daß die Einkommen unter 600 Mark ganz außerordentlich hohe Beiträge für die Miete leisten müssen. Fuchs gibt an:

Stadt	Einkommen	%	Jahr
Hamburg	bis 600 Mk.	26,5	1882
Leipzig	„	29,9	1875
Frankfurt a/M	„	26,8	1880
Breslau	„	28,7	1880

(angeblich für 67 % Bewohner).

Der Schluß, den ich hier ziehe, ist der, daß es sich in diesen Fällen um keine normalen Zustände handeln kann, denn ein Einkommen von weniger wie 600 Mark setzt eine beschränkte Erwerbsfähigkeit voraus.

Erstaunt bin ich zuerst gewesen, daß Fuchs die Breslauer Angabe, wonach nicht weniger als 67% der Bevölkerung in diese Kategorie gehören, ohne jeden Kommentar aufgenommen hat. Es erschien mir kaum glaublich, daß die Ernährer von $^2/_3$ der Breslauer Bevölkerung noch keine 600 Mark Einkommen damals gehabt haben sollen.

Und doch gewinnen diese überaus traurigen Zahlen an Wahrscheinlichkeit, wenn man berücksichtigt, daß der ortsübliche Tagelohn in Breslau[1]) folgende Bewegung zeigt:

Über 16 Jahre alt	1884	1892	1902	1912
männlich	1,60	2,00	2,45	3,00 Mk.
weiblich	1,00	1,10	1,40	1,70 „

Hirschberg berechnet danach in Conrad's Jahrbüchern für National-Ökonomie und Statistik[2]) den Jahresverdienst des männlichen bzw. weiblichen ungelernten Arbeiters zu:

Über 16 Jahre alt	1884	1892
männlich	438	489 Mk.
weiblich	285	312 „

d. h., wenn Mann und Frau den ganzen Tag auswärts auf Arbeit waren und es kam keine Pause durch Krank-

1) Statistisches Jahrbuch der deutschen Städte 1913, S. 827.
2) 3. Folge, Bd. 6, 1893, S. 870 ff.

hei oder Arbeitslosigkeit vor, dann betrug das Einkommen der Familie des ungelernten Arbeiters in Breslau

1884	723 Mk.
1892	701 „

Meines Erachtens sind das die Kreise, aus denen überwiegend die düsteren Zahlen stammen, die über das Wohnungselend uns bekannt geworden sind. Hat die Kategorie derer, die noch nicht einmal das Existenzmininum haben einen solchen Umfang, dann ist es nicht verwunderlich, daß wir auf solche Verhältnisse stoßen.

Dann aber liegt, was die Überfüllung anbelangt, nicht eine Frage der städtischen Boden- oder Steuerpolitik vor, sondern eine Frage des städtischen Wohlfahrtswesens.

Das alles trifft aber nicht den Kern der Wohnungsfrage.

Das zu lösende Problem war die Schaffung von Unterkunft für die in Massen heranströmende Arbeiterbevölkerung. Es unterliegt keinem Zweifel, daß dieses Problem nur zu lösen war durch eine stärkere Ausnutzung des Bodens der Höhe nach. Allerdings war die Frage, ob die Staatsgewalt darüber wachte, daß diese Ausnutzung nicht die Grenzen überschritt, die in gesundheitlichem Interesse der Bewohner geboten waren.

Wenn man die heutigen Mietskasernen in Berlin und mancher anderen Stadt betrachtet, dann unterliegt es keinem Zweifel, daß der Staat seinen Aufgaben sich nicht gewachsen zeigte.

Jäger[1]) setzt die Mietskaserne dem „doktrinären Liberalismus“ auf das Schuldkonto. Das ist insofern interessant, als politische Abneigung ihn zu dem Geständnis verlockt, daß die Mietskaserne ihr Entstehen nicht den hohen Bodenpreisen verdankt, sondern nur möglich war mangels ausreichender baupolizeilicher Beschränkungen. Er fügt hinzu: „Die Mietskaserne ist entstanden bei reichlich vorhandenen billigem Bauland.“

1) a. a. O. S. 53.

Mehr kann man von einem Anhänger Henry George's nicht verlangen.

Ist demnach die Überfüllung der Wohnung ein Übelstand, der meines Erachtens heute durch abnorme persönliche Verhältnisse in der Hauptsache herbeigeführt worden ist, denn das gleiche Elend begegnet uns genau so gut in der Kleinstadt, wie auf dem Lande, so ist der zweite Punkt — der Mangel an Luft und Licht — auf die Unterlassungssünden von Stadt und Staat zurückzuführen.

Bei den Stadtverwaltungen ist zu beachten, daß sie selbst aus Interessenten bestehen und das Gesetz ihnen Befugnisse zuerkennt, die wohl besser einer über den Parteien stehenden Instanz vorbehalten geblieben wären. Im übrigen wären hier die auf S. 37 wiedergegebenen Ausführungen Bücher's und Zweigert's zu wiederholen.

Wie wenig es möglich ist, der großen Masse das eigene Häuschen mit Garten zu bescheeren, das zeigen die Berechnungen von Voigt und Geldner in Kleinhaus und Mietskaserne und die Tabellen Freudenberg's.[1])

Bei Annahme einer bebauten Fläche von rund 80 qm, wovon als Wohnfläche rund 60 qm verfügbar bleiben, stellen sich nach Freudenberg die reinen Baukosten pro qm Wohnfläche auf rund 100 Mark. Das bedeutet an Baukosten rund 6000 Mark ohne Grund und Boden. Die billigste Bauweise nach Voigt und Geldner ergibt für das eingeschossige Haus 70 Mark pro qm bebaute Fläche, also 5600 Mark ohne Grunderwerb.

Es sind ohne Grunderwerb für Zinsen, Unterhaltung und Amortisation doch wenigstens 4½% zu rechnen. Der in der Praxis übliche Satz schwankt zwischen 5 und 6%. Es bedeutet also, daß, wenn der Boden kostenlos zu haben ist, an Miete wenigstens 250 Mark eingehen müssen, wenn das Unternehmen lebensfähig sein soll. Rechnet man $^1/_5$ des Einkommens als angemessenen Aufwand für die Woh-

1) Entnommen Pohle a. a. O. S. 69 und 70.

nur g, so muß der Arbeiter immer schon 1250 Mark verdienen, um sich diesen Luxus leisten zu können. Hierbei sind noch keine Grunderwerbskosten berücksichtigt, ebensowenig, daß gering gerechnet jährlich 50 Mark für Fahrgeld zur Arbeitsstelle in Ansatz zu bringen sind und dergleichen.

Unter Hinweis auf die Berichte der Aders'schen Wohnungsstiftung in Düsseldorf[1]) könnte der Vorwurf erhoben werden, daß ich zu große Wohnflächen angenommen habe. Legt man die dort entstandenen reinen Baukosten für das Zweifamilienhaus zugrunde mit 182 Mark pro qm Wohnfläche, so ergibt sich für die Zweizimmerwohnung mit 40,72 qm Grundfläche ein zu verzinsendes Kapital von rund 7300 Mark oder bei 4½% Verzinsung pp. eine erforderliche Miete von 320 Mark, was ein Einkommen von 1600 Mark voraussetzt.

In einem von der gleichen Stiftung im gleichen Jahre errichteten Mietshause von 3½ Stock verminderten sich die Kosten auf

$$40{,}72 \cdot 91 = 3700 \text{ Mark.}$$

Mithin war an Miete noch rund 165 Mark aufzubringen, was ein Einkommen von rund 800 Mark zur Voraussetzung hat.

Das Zahlenverhältnis, das die verschiedenen Autoren angeben, kann ja nicht gleich sein, und ich finde keinen Widerspruch darin, wenn bei der Aders'schen Stiftung bei dem Hochbau sich eine Ersparnis von rund 50% ergibt und Freudenberg nur eine solche von rund 40% ausrechnet.

Was hier ausschlaggebend ist, das ist die Tatsache, daß der Wohnungsnot der unteren Klassen, die höchstens bis 250 Mark für die Wohnung ausgeben können, nur durch den Hochbau abgeholfen werden kann, auch dann, wenn der Boden kostenlos zur Verfügung steht.

Eine Bestätigung erhalten diese Darlegungen durch die Untersuchungen Paul Voigt's[2]) über Charlottenburg.

1) S. Voigt u. Geldner a. a. O. S. 81 u. 82. 2) a. a. O. S. 202.

Vorderhaus.

	Zimmerzahl der Wohnungen	Bewohner auf 1 Zimmer	Miete pro Wohnung	Miete pro Zimmer	Miete pro Kopf
1	2	3	4	5	6
Stadtbezirk Nr. 21, 22	5,5	0,8	1784	324	388
„ „ 20	5,9	0,9	1778	301	349
„ „ 19	5,9	0,9	1689	286	325
„ „ 1	4,3	1,0	907	211	211
„ „ 15, 18	3,5	1,2	708	202	169
„ „ 10,16,17	3,5	1,2	657	188	156
„ „ 12	3,0	1,3	525	175	138
„ „ 13	2,7	1,5	435	161	106
„ „ 7,11,14	2,6	1,5	452	174	119
„ „ 5, 6	2,5	1,5	396	158	104
„ „ 2, 3	2,3	1,7	357	155	92
„ „ 4	2,0	2,1	287	144	70
„ „ 8, 9	1,9	2,3	248	131	58
Charlottenburg überhaupt	3,6	1,2	824	229	192

Hinterhaus.

	Zimmerzahl der Wohnungen	Bewohner auf 1 Zimmer	Miete pro Wohnung	Miete pro Zimmer	Miete pro Kopf	Ueberhaupt Miete pro Kopf
1	7	8	9	10	11	12
Stadtbezirk Nr. 21, 22	2,2	1,5	504	229	153	315
„ „ 20	2,4	1,5	490	204	132	281
„ „ 19	2,8	1,4	554	198	146	267
„ „ 1	1,8	1,9	285	158	84	179
„ „ 15, 18	1,9	2,0	299	157	79	131
„ „ 10,16,17	1,5	2,8	235	157	56	110
„ „ 12	1,4	2,7	213	152	56	96
„ „ 13	1,4	3,0	202	144	48	77
„ „ 7,11,14	1,4	2,9	213	152	53	87
„ „ 5, 6	1,4	2,7	186	133	49	84
„ „ 2, 3	1,3	2,8	171	132	47	72
„ „ 4	1,3	3,3	173	133	40	53
„ „ 8, 9	1,4	2,9	183	131	46	52
Charlottenburg überhaupt	1,7	2,3	275	162	71	141

Wenn ich diese Tabellen ausführlich wiedergegeben habe, so geschah dies noch aus einem anderen Grunde, der strenggenommen nicht hierher gehört. Voigt[1]) hatte angegeben, daß die Grundrente jeden Charlottenburger jährlich mit mindestens 50—60 Mark belaste. Die Spalten 6 und vor allem 11 zeigen, daß die ärmeren Klassen an dieser Grundrente nicht allzustark beteiligt sein können, daß die Grundrente in ganz überwiegendem Maße von den besser gestellten Kreisen getragen wird. Man beachte z. B. wie in Spalte 4 und 5 bzw. 9 und 10 die Preise der besseren Wohnungen ganz unverhältnismäßig steigen.

Einen Haken, auf den verhältnismäßig nicht genug hingewiesen wird, haben alle diese Berechnungen. Es wird viel zu oft vergessen, daß das Einkommen nicht mit der Kinderzahl wächst, und daß vielmehr großer Kindersegen sich gerade in den ärmsten Kreisen finden. Ein kinderloses Ehepaar mit 800 Mark Einkommen steht bei dieser Art Berechnung auf derselben Stufe wie ein solches mit 6 Kindern.

Wie aber der Wohnungsnot der nur beschränkt erwerbsfähigen mit Einkommen unter 600 Mark abgeholfen werden kann, darauf mußte auch das neue preußische Wohnungsgesetz die Antwort schuldig bleiben.

Sofern nicht aus öffentlichen Mitteln umfangreiche Kolonien errichtet werden, in denen der Raum nach der Zahl der Familienglieder, die Miete aber nach dem Einkommen bemessen wird, solange wird die Überfüllungen der Wohnungen in Stadt und Land bestehen bleiben.

Dem Mangel an Luft und Licht in den bestehenden Mietskasernen wird auf lange hinaus nicht mehr abzuhelfen sein. Dagegen ist die Möglichkeit gegeben, bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne den berechtigten Anforderungen zu genügen. Dazu zähle ich in erster Linie

1) a. a. O. S. 194.

die Schaffung von Spiel- und Turnplätzen für die Jugend. Ich bin der Meinung, daß diese von ebenso großer Bedeutung sind für das heranwachsende Geschlecht, das Feld und Wald entbehren muß, wie für die Erwachsenen die Schaffung größerer zusammenhängender Grünanlagen. Dies wird aber nur zu ermöglichen sein auf Grund einer Bodenpolitik, die bestrebt ist, Gelände in erheblichem Umfange in städtischen Besitz zu bringen. Durch Tausch, im Wege der Umlegung oder Zwangsenteignung muß der Gemeinde die Möglichkeit gegeben sein, sich in den Besitz der notwendigen Grundstücke zu setzen.

Bebauter Boden in großem Umfang oder gar ausschließlich als Besitz der Gemeinde hat so außerordentliche Bedenken, ganz abgesehen von den riesengroßen Schwierigkeiten des Übergangs, daß ich nicht dafür einzutreten vermag. Dies näher zu begründen, geht über den Rahmen dieser Arbeit hinaus.

Nur soviel mag gesagt sein, daß es mir sehr zweifelhaft ist, ob diese Wertsteigerungen anhalten werden. Die Möglichkeit, unverdienten Wertzuwachs für die Allgemeinheit heranzuziehen, ist dabei jeder Zeit durch die Wertzuwachssteuer gegeben. Wie schon früher erwähnt, ist ein probates Mittel gegen unreelle Machenschaften gegeben, wenn der Gemeinde oder dem Staate ein Vorkaufsrecht eingeräumt wird zu dem Preise, der bei einem Besitzwechsel vereinbart wird.

IV.

Die städtische Bodenpolitik.

Wie ich eingangs ausführte, handelte es sich um zwei sehr verschiedene Probleme. Das erste bezeichnete ich als finanzpolitisches, das zweite als sozialpolitisches Problem. Daß das zweite zur Durchführung erhebliche Mittel be-

nötigt, ist selbstverständlich, nur bin ich der Meinung, daß es nicht mit dem ersten verquickt werden darf.

Hier will ich unter städtischer Bodenpolitik die Frage verstehen, wie sich die Stadt zu dem Erwerb von Grund und Boden verhalten soll. Die von mir vertretene Forderung des Erwerbs unbebauten Geländes in großem Umfange ist insofern eine finanzpolitische Forderung, als ein aufblühendes Gemeinwesen für Schule und andere Zwecke erheblichen Grundbesitz bedarf. Ich kann mich nicht der Auffassung anschließen, daß dies geschehen soll, um einen Einfluß auf die Preise des Wohnbodens zu gewinnen, ich bin vielmehr der Meinung, städtischer Bauboden ist genau so gut ein Vermögensobjekt der Allgemeinheit wie irgend ein anderes. Diese Einwirkung ist durch andere Mittel ungleich nachhaltiger zu erreichen und das ist einmal die Beschränkung der Ausnutzung des Geländes und zum andern der Ausbau und die Tarifpolitik der städtischen Straßenbahnen. Die Frage des Erwerbs von Grund und Boden durch die Städte wird bei Ausdehnung der lex Adickes kaum berührt durch die Ausgestaltung der Bebauungspläne. Während nach dem geltenden Recht die tatsächliche Durchführung eines Bebauungsplanes durch einen einzelnen Grundbesitzer auf das äußerste erschwert werden kann, gibt die sogenannte lex Adickes vom 28. Juli 1902, abgeändert am 8. Juli 1907, der Stadt Frankfurt a. M. das Recht, auf Antrag der Stadt und der Eigentümer von mehr als der Hälfte der in Betracht kommenden Fläche das Umlegungsverfahren zu beantragen, das durch eine vom Regierungspräsidenten zu ernennende Kommission durchgeführt wird. In Verbindung mit dem Umstand, daß das Straßenland von den Grundbesitzern sowieso kostenlos abgetreten werden muß, ist erst die Möglichkeit einer glatten Durchführung des Bebauungsplanes gegeben. Die von der Regierung beantragte Bestimmung, daß durch Königliche Verordnung dieses Gesetz auch in anderen Städten Anwendung finden könne, war leider durch das

Abgeordnetenhaus gestrichen worden. Erst 1911 ist die Gültigkeit für Cöln und Posen durch besondere Gesetze ausgesprochen worden. In dem z. Z. dem Landtage vorliegenden Wohnungsgesetze hat die Regierung neuerdings die Ausdehnung auf die ganze Monarchie vorgesehen. Ob sie damit durchdringen wird, bleibt abzuwarten.

Wenn durch einen scharfen Eingriff fünf- und mehrstöckige Mietskasernen mit Hinterhäusern zur Unmöglichkeit gemacht werden, so bedeutet das unzweifelhaft eine schwere privatwirtschaftliche Schädigung aller derer, die in dieser Voraussetzung sich engagiert haben. Ich bin aber nicht geneigt, diese privatwirtschaftliche Schädigung als ein ausschlaggebendes Moment zu betrachten. Auf S. 26 habe ich das in Berlin investierte Kapital zu 750 Millionen Mark angegeben. Nach S. 17 sind allein im Jahre 1912 mindestens 170 Millionen Mark hiervon verloren gegangen.

$$56{,}32 \cdot \frac{750}{246} = \sim 170$$

Selbst wenn durch einschneidende Bestimmungen die Ausnutzungsmöglichkeit ganz erheblich herabgedrückt würde, so glaube ich, daß deshalb scharfe Kursrückgänge nicht zu erwarten sind, denn der beschränkten Ausnutzungsmöglichkeit steht gesteigerter Bedarf an Bauland gegenüber. Und selbst, wenn auf derartige Bestimmungen hin ein weiterer Verlust zu buchen wäre, die Frage ist berechtigt, was höher wiegt, der Gewinn an Volksgesundheit oder Verlust wagehalsig riskierter Millionen. In einem Jahre gehen in einer Stadt ohne irgendwelchen Nutzen 170 Millionen Mark verloren, ist es wirklich unüberlegte Torheit, wenn ich sage, mögen 1000 Millionen verloren gehen, wenn ein nennenswerter Segen für unser Volk gewonnen wird.

Damit bin ich bereits zu dem sozialpolitischen Problem gekommen. Auf S. 61 habe ich ihm vorausgegriffen mit dem Hinweis auf die Not unserer großstädtischen

Jugend und das berechtigte Verlangen der Erwachsenen, wo anders als in der Kneipe Erholung suchen zu können.

Von grundlegender Bedeutung wird aber die Forderung des Erwerbs ausgedehnten Geländes außerhalb des Stadtgebietes, wenn der Wohnungsnot, soweit sie auf Überfüllung der Wohnung beruht, ernsthaft gesteuert werden soll. Ich glaube den Nachweis geführt zu haben, daß das Einkommen der Mehrzahl der Betroffenen nicht reicht, um ohne Rücksicht auf den Marktpreis des Bodens sich ein menschenwürdiges Unterkommen zu schaffen. Will die Großstadt nachhaltig eingreifen, indem sie auch einen Teil der Baukosten auf die Allgemeinheit abbürdet, so ist die erste Bedingung billiges Gelände. Die Frage, ob der Erwerb solchen billigen Geländes möglich ist, beantwortet die nachstehende Tabelle, die den statistischen Jahrbüchern der deutschen Städte entnommen ist.

1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911
6,16	4,01	3,08	1,79	3,41	2,54	3,32	3,71	3,10		

Die Tabelle gibt an den durchschnittlich von den Städten in den einzelnen Jahren gezahlten Durchschnittspreis pro qm.

Um einen Vergleich zu ermöglichen, habe ich den Durchschnitt der von der Stadt Berlin in den Jahren 1900 bis 1910 gezahlten Durchschnittspreise ermittelt. Danach hat die Stadt Berlin pro qm durchschnittlich 3,7 Mark bezahlt.

Eine Frage der Praxis wird es sein, ob die Stadt dann selbst baut oder das Gelände gemeinnützigen Gesellschaften abtritt, ob sie selbst bare Zuschüsse zum Hausbau leistet oder eine Zinsgarantie übernimmt.

Aus eigener Kraft werden die, die es am nötigsten haben, die kinderreichen Familien und die, denen der Ernäherer fehlt, niemals zu ausreichenden Wohnräumen kommen.

Es wäre noch die Frage zu beantworten, ob die städtische Bodenpolitik der letzten Jahre erkennen läßt, wie die Bedeutung gemeindlichen Grundbesitzes von den Städten gewertet wird. Die Tabellen auf S. 66 u. 67 sind nach den Angaben des statistischen Jahrbuches deutscher Städte zusammengestellt.

Für die Bodenfrage als Finanzproblem, d. h. für den eigenen Bedarf der Gemeinde, kommt wohl im wesentlichen der städtische Grundbesitz innerhalb des Stadtbezirks in Frage. Die Entwicklung in absoluten Zahlen gibt die Tabelle auf S. 66 u. 67.

Es ist nicht zu verkennen, daß die Tendenz herrscht den Besitz zu vermehren, wenn auch das Maß der Zunahme in den verschiedenen Städten selbstverständlich ein ganz verschiedenes ist.

Für das Sozialproblem kommt im wesentlichen das außerhalb gelegene Gebiet in Frage. Die Entwicklung des Besitzstandes an diesem Gebiet zeigt die Tabelle auf S. 66 u. 67. Es ist bemerkenswert, daß bei 18 von 27 untersuchten Städten das innerhalb des Stadtbezirkes gelegene Gemeindeeigentum einen größeren Umfang aufweist wie das außerhalb gelegene. Vor zu weitgehenden Urteilen wird man sich aber hüten müssen, da einen wesentlichen, hier nicht berücksichtigten Einfluß das Verhältnis des bebauten zu dem von den Stadtbezirksgrenzen umschlossenen Gebiet ausübt.

Städtischer Grundbesitz innerhalb des Stadtbezirks (exkl. Straßen) in ha.

	1888	1890	1892	1894	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910
Altona	239,9	234,0	279,5	281,1	285,5	282,7	286,3	272,2	271,4	270,5	266,3	263,2	269,9	269,1	276,3	279,3	279,3	277,2	406,0
Augsburg	787,8	998,6	998,6	825,6	851,0	851,0	923,2	993,2	981,2	1013,8	1025,3	1025,7	1013,6	1013,0	1009,0	1017,9	1023,2	1021,6	1224,1
Barmen	36,7	35,8	35,9	36,9	39,4	34,5	35,1	38,8	40,5	41,3	42,1	153,2	183,2	211,2	215,9	266,0	332,5	367,8	373,8
Berlin	455,9	560,0	560,0	555,6	533,4	547,5	549,8	552,1	581,9	581,9	584,8	587,0	603,0	602,8	625,8	622,2	622,2	622,2	632,7
Breslau	410,4	421,1	467,6	467,6	513,9	552,6	678,4	692,9	705,1	713,1	735,6	831,2	867,9	954,8	1006,7	1070,1	1035,3	1039,4	1079,9
Charlottenburg	?	?	43,1	42,9	44,5	47,7	53,5	65,4	68,7	70,0	85,4	93,7	95,2	150,9	162,4	164,2	312,4	232,8	376,9
Danzig			266,9	297,3	453,7	450,6	447,1	453,7	584,2	602,1	712,5	785,5	892,3	1157,6	1283,4	1327,6	1423,4	1615,8	1700,1
Dortmund	?	?	?	?	?	?	217,7	213,3	208,3	217,6	218,5	217,9	217,0	222,0	262,9	276,2	323,1	428,9	445,0
Dresden	?	?	?	346,7	302,9	324,7	330,9	332,6	334,3	340,4	352,3	352,3	359,4	375,6	382,4	386,3	389,8	394,6	399,9
Elberfeld	100,7	107,9	191,5	126,2	133,7	142,2	197,7	197,8	222,3	222,3	222,3	311,4	329,0	332,8	352,4	369,4	377,3	383,6	324,2
Erfurt	234,8	213,6	172,8	186,0	209,0	197,8	197,8	201,6	192,9	192,8	1455,8	1455,8	1455,9	287,9	318,3	318,3	320,1	364,9	380,4
Frankfurt a. M.	?	3944,2	3944,2	3805,2	3871,9	3955,9	3978,4	3991,0	4150,6	4159,5	4189,8	4199,0	4486,2	4576,9	4600,0	4710,7	4764,7	4776,0	4805,0
Halle a. S.	?	?	?	212,5	220,7	213,4	215,1	215,1	442,9	446,0	454,4	454,5	454,5	460,3	543,8	561,4	855,7	843,1	614,7
Hannover	?	1320,9	1355,0	1422,2	1450,6	1451,8	1475,3	1480,8	1487,0	1487,3	1490,0	1487,3	1450,0	1445,4	1493,0	2060,9	2099,8	2110,5	2195,3
Karlsruhe i. B.	?	?	?	?	150,7	150,7	155,6	155,6	160,9	160,6	170,0	331,0	331,0	331,8	331,8	681,4	684,9	722,8	1481,0
Kassel	?	174,7	242,7	986,5	990,1	235,9	248,5	416,5	416,5	419,7	258,7	263,0	275,3	280,8	378,1	401,0	412,0	420,0	412,9
Kiel	?	?	44,3	724,1	1576,5	1576,5	1597,5	1631,3	1631,3	2026,0	2026,0	2343,0	2172,1	2194,1	2194,1	2534,2	2306,9	2350,7	1066,0
Köln	?	?	?	?	?	?	?	64,7	64,8	72,2	300,0	272,6	273,0	301,3	304,8	313,8	306,1	309,3	342,6
Magdeburg	597,6	618,8	601,7	52,4	584,4	584,4	562,2	562,2	585,5	570,3	575,2	610,3	619,0	620,1	625,5	623,1	576,0	807,2	1839,6
Mannheim	1150,0	1248,9	1233,7	1268,5	1484,3	1325,7	1326,8	1362,6	1362,6	261,1	261,1	261,1	260,4	260,0	260,0	1254,5	1716,0	1784,4	2971,9
München	895,1	952,2	1650,0	1173,6	1203,9	1327,6	1330,6	1339,4	1559,6	1563,3	1707,4	1826,4	1826,4	1988,6	1996,6	2133,2	2150,0	2205,7	2317,7
Nürnberg	?	66,6	67,1	31,2	31,2	32,2	32,2	439,4	439,4	393,1	400,0	427,8	428,1	480,7	495,9	500,8	744,1	753,4	823,2
Potsdam	4,0	43,8	43,2	46,8	67,3	65,7	66,6	70,6	71,2	73,5	73,6	73,2	73,8	75,1	74,3	74,2	87,0	90,1	96,9
Rixdorf	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	36,3	33,9	26,8	27,8	35,6	37,2	43,3	45,7	?
Straßburg	?	?	?	?	?	2707,7	481,2	481,2	480,6	2798,8	2803,0	2597,3	2601,9	2615,6	2597,2	2600,7	2653,8	2611,4	2651,5
Stuttgart	?	?	?	884,1	886,4	888,3	894,9	990,3	990,3	990,8	992,2	1006,0	1007,2	1309,7	1346,3	1356,0	1357,6	1507,0	1502,4
Wiesbaden	?	?	4215,6	1295,5	1092,8	1337,9	1337,9	1361,8	1361,8	1377,4	1377,4	1386,2	1397,2	1417,4	1169,4	1435,0	1169,4	1169,4	1280,0

Städtischer Grundbesitz außer- halb des Stadtbezirkes in ha.

	1888	1890	1892	1894	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910
Altona	5,0	48,0	57,7	63,9	63,4	64,9	64,9	66,2	66,2	70,0	67,7	71,1	74,3	74,3	68,3	65,9	65,1	65,1	65,1
Augsburg	143,7	146,8	146,9	141,5	141,5	141,5	124,0	124,0	133,6	159,2	160,2	210,7	210,7	260,0	260,0	262,4	293,7	231,0	160,7
Barmen	31,0	66,7	43,3	74,0	102,1	88,7	88,7	90,0	93,2	93,2	94,9	137,3	137,3	137,3	137,3	176,0	200,0	203,0	555,2
Berlin	7966,0	9707,0	9707,0	10 500,5	10 912,7	10 955,5	12 783,8	12 834,5	14 165,7	14 165,7	14 173,9	15 289,6	17 151,3	17 225,6	17 305,4	17 953,4	17 953,4	17 953,4	18 987,7
Breslau	3772,9	3804,7	3795,1	3795,1	4626,3	4485,3	4427,1	4432,0	4431,5	4265,3	4352,7	5746,3	4814,6	4856,7	4853,1	5609,3	5678,9	5709,7	5719,7
Charlottenburg	?	368,6	368,6	363,7	363,7	362,8	360,0	361,4	361,4	367,8	367,8	870,5	876,4	878,6	900,4	927,1	875,5	967,3	1076,8
Danzig	?	?	?	?	?	?	2827,5	2827,5	2827,6	2828,1	2834,1	2834,1	2879,4	2879,4	2748,1	2748,1	2747,8	2744,0	2744,0
Dortmund	74,0	303,7	303,7	303,7	525,9	948,7	1150,8	1202,1	1206,2	1206,9	1244,4	1244,4	1325,0	1444,9	1746,8	1772,3	2213,3	2225,9	2385,3
Dresden	19,6	35,2	92,9	34,0	25,4	25,4	25,1	274,0	282,8	282,8	282,8	281,4	281,4	281,4	281,4	283,5	284,3	290,2	417,9
Elberfeld	?	?	?	?	?	?	?	242,2	242,3	242,3	36,5	26,1	26,2	26,3	125,2	125,2	136,3	137,4	125,9
Erfurt	162,8	160,5	160,3	160,3	175,2	174,3	174,3	180,9	180,9	180,9	180,9	180,9	181,0	176,9	176,6	176,6	207,6	204,0	235,1
Frankfurt a. M.	?	108,0	200,8	200,8	204,6	204,9	226,0	238,2	283,3	305,3	332,0	354,9	376,8	382,6	424,0	550,2	597,1	932,5	1439,0
Hannover	379,9	379,9	410,0	443,4	477,7	568,3	576,6	620,5	689,3	692,4	692,4	809,4	849,5	1445,4	1002,0	451,2	451,2	477,4	475,4
Halle a. S.	?	?	?	767,1	767,1	751,0	848,9	848,9	674,6	674,6	674,6	673,4	673,4	675,4	706,7	707,2	436,7	432,5	675,1
Karlsruhe i. B.	?	?	?	?	30,4	17,1	102,3	102,3	245,9	245,9	254,9	89,8	89,8	89,8	89,8	75,8	75,8	75,8	7,2
Kassel	?	28,9	28,9	38,5	38,5	38,5	38,5	53,1	53,1	53,1	53,1	54,2	56,2	88,2	93,2	93,5	102,0	102,5	102,5
Kiel	?	?	14,8	17,1	23,1	23,1	231,2	231,2	231,2	265,7	265,7	265,7	265,7	269,8	269,5	275,7	446,5	261,8	70,9
Köln	?	?	0,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2	4,5	5,7	5,7	5,7	5,7	178,8	249,0	236,0	284,4	309,0
Magdeburg	1270,0	1271,4	1270,9	1272,0	1285,0	1278,6	1278,6	10,1	1315,5	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3	12,4	1367,1	1249,2	1251,1	1253,8
Mannheim	?	?	536,4	0,7	0,7	0,7	0,8	41,0	41,0	46,2	46,2	46,2	46,4	46,4	46,4	46,8	46,4	47,6	65,4
München	?	50,0	170,5	408,8	417,1	701,0	874,1	1981,1	1955,2	1971,3	2053,7	2277,8	2277,8	2249,5	2366,4	2535,2	2601,8	2747,3	2861,6
Nürnberg	165,5	166,8	179,5	298,9	298,9	347,2	347,2	48,4	48,4	52,7	75,9	69,9	137,3	109,7	119,8	123,2	167,9	175,7	134,0
Potsdam	?	8,2	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	16,8	16,8	16,8	41,5
Rixdorf	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	453,6	473,1	462,9	464,3	943,1	1031,2	1031,2	1045,9	?
Straßburg	?	?	?	?	?	2001,0	2000,2	2162,6	2162,6	2001,6	2001,8	2205,2	2205,1	2205,1	1990,9	1990,9	1990,9	1991,1	1990,0
Stuttgart	?	?	?	51,1	52,5	55,7	75,9	79,7	79,7	79,7	100,4	102,2	103,2	90,7	104,8	111,0	110,9	93,0	93,4
Wiesbaden	?	1068,4	1068,4	31,6	56,8	56,8	67,7	129,0	129,0	129,0	129,0	130,4	139,2	391,8	369,0	295,5	369,0	369,0	436,6

Schärfer tritt der Einfluß des Interesses aus der nachstehenden Tabelle hervor.

Prozentualer Anteil der Fläche der städtischen Grundstücke innerhalb des städtischen Weichbildes im Vergleich zur Gesamtfläche, ausschließlich Wege, Straßen, Eisenbahnen, Wasserflächen und Festungswerken.

	1894	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910
Altona	12,9	15,6	14,6	15,1	14,9	13,9	14,9	14,4	15,2	15,4	15,3	15,2	22,2
Augsburg	37,5	52,2	51,6	53,7	56,1	56,6	52,8	54,2	54,6	55,2	55,4	55,3	49,0
Barmen	1,6	1,8	?	2,1	21,9	8,0	9,4	10,4	11,3	?	17,4	19,3	20,0
Berlin	8,8	8,8	?	13,3	13,9	14,0	14,5	14,5	?	?	15,0	15,2	15,4
Breslau	15,3	28,7	26,8	28,1	29,1	27,0	28,3	31,2	32,9	35,6	34,3	35,2	27,8
Charlottenburg	2,0	6,6	4,1	4,2	5,0	5,6	5,8	9,3	10,0	10,2	17,4	14,8	23,9
Danzig	?	14,8	14,4	17,8	10,6	10,6	8,7	8,9	11,8	10,8	11,0	13,6	14,5
Dortmund	12,5	16,3	16,5	16,9	?	18,1	18,5	17,3	17,6	17,9	18,7	19,1	20,5
Dresden	3,5	5,3	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Elberfeld	?	2,1	?	?	11,4	?	10,7	11,6	11,8	12,1	11,9	13,7	10,5
Erfurt	4,2	8,7	8,9	?	?	?	40,6	10,5	?	11,2	11,3	12,9	15,3
Frankfurt a. M.	51,0	?	58,4	57,8	58,6	58,7	58,4	59,5	59,8	61,0	61,5	61,2	47,7
Halle	8,4	18,4	28,7	18,2	18,6	18,6	18,5	18,7	?	18,5	27,5	23,6	22,1
Hannover	35,9	43,3	43,4	44,0	44,2	44,1	43,1	43,1	43,8	23,5	23,9	24,0	24,9
Karlsruhe i. B.	?	15,4	16,1	13,7	14,5	19,6	19,7	19,8	19,8	24,8	24,9	25,3	38,7
Kassel	55,6	?	22,6	22,8	14,1	14,4	15,1	15,2	11,0	11,7	12,1	12,3	12,3
Kiel	2,5	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Köln	2,6	15,4	16,9	17,3	19,6	20,7	22,6	25,8	28,3	28,8	29,9	32,0	31,9
Magdeburg	22,8	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Mannheim	30,0	29,9	29,8	29,8	37,0	42,7	39,8	39,5	39,6	45,8	42,5	43,5	48,6
München	17,1	20,4	20,5	20,6	22,6	24,1	24,4	26,4	26,6	28,2	28,6	29,3	30,8
Nürnberg	?	?	9,4	8,3	8,4	9,0	9,0	9,3	9,6	9,7	14,1	14,5	15,4
Potsdam	3,4	7,5	6,8	7,7	7,8	7,7	7,8	7,9	7,9	7,8	9,2	9,7	10,4
Rixdorf	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
Straßburg i. E.	?	?	7,6	47,5	47,9	40,2	40,9	40,5	?	40,7	41,5	40,9	41,5
Stuttgart	29,6	?	?	34,7	35,1	?	35,9	26,6	27,3	?	24,4	27,0	27,4
Wiesbaden	38,7	?	?	?	?	?	?	?	35,1	?	?	35,3	38,7

Aus der Tabelle geht hervor, daß eine ganze Anzahl von Großstädten in steigendem Maße an dem städtischen Großgrundbesitz beteiligt ist. Wie wenig es für

den Mieter ausmacht, ob der innerhalb des Weichbildes gelegene Boden zum großen Teil städtisches Eigentum ist, das zeigt z. B. Frankfurt a. M. in aller Deutlichkeit. Trotzdem der Stadt seit zwanzig Jahren ein so erheblicher Teil des Grund und Bodens gehört, wird keiner der die Verhältnisse kennt, behaupten, daß dies einen mäßigenden Einfluß auf die Bodenpreise oder Mieten gehabt habe.

In welchem Umfang die Städte als Käufer freiwerdenden Geländes auftreten, das zeigt die nachstehende kleine Tabelle. Die absoluten Zahlen sind ebenfalls dem statistischen Jahrbuch deutscher Städte entnommen.

	Freiwillig verkauft	Von der Stadt erworben	Das sind %
1901	5,833 (16)	1,134 (16)	19,5
1902	10,822 (21)	4,811 (21)	38,6
1903	15,598 (26)	8,778 (28)	32,3
1904	18,022 (23)	27,162 (40)	86,3
1905	19,289 (24)	14,436 (43)	41,8
1906	20,119 (24)	22,861 (37)	74,0
1907	20,733 (27)	14,849 (34)	65,3
1908	18,699 (42)	18,078 (61)	66,6
1909	21,833 (45)	20,361 (67)	62,2

Unter Berücksichtigung der in den Klammern angeführten Zahlen der berichtenden Städte, ergeben sich die berechneten Prozentzahlen, die, da genauere Angaben nicht zu erhalten waren, nur ein ungefähres Bild von der Beteiligung der Städte am Bodenhandel geben können.

Schließlich seien noch die allgemein und von den Städten bezahlten Durchschnittspreise nebeneinander gestellt. Diese Gegenüberstellung läßt ohne weiteres den Schluß zu, das die Städte überwiegend in den Außenquartieren Gelände aufkaufen.

	Durchschnittspreis Allgemeiner:	Von den Städten bezahlter:
1901	15,91 Mk./qm	6,16 Mk./qm
1902	15,14 „	4,01 „
1903	14,98 „	3,08 „
1904	13,01 „	1,79 „
1905	14,62 „	3,41 „
1906	14,69 „	2,54 „
1907	10,90 „	3,32 „
1908	10,62 „	3,71 „
1909	12,40 „	3,10 „

Schluſs.

Henry George stellte die Frage, wie kommt es, daß trotz allen Fortschritts das Elend auf dieser Welt nicht geringer werden will. Er kommt zu dem Schluß, daß für diese Erscheinung das Privateigentum an Grund und Boden verantwortlich zu machen sei. Es war hier nicht nachzuweisen, in wie weit er irrte.

Tatsache ist, daß die Bodenreform erst von da ab einen merklichen Einfluß gewann, als sie mit der städtischen Wohnungsfrage und Steuerpolitik verquickt wurde, obwohl es keinem Zweifel unterliegen kann, daß die Wohnungsverhältnisse heute — ganz vorsichtig ausgedrückt — gegen früher jedenfalls nicht schlechter geworden sind. Die Einleitung versuchte darzulegen, wie die Wertsteigerungen nur in gewissen Grenzen die Allgemeinheit berechtigen Ansprüche geltend zu machen von dem Standpunkte eines Verdienstes aus, zumal sie es ja auch ablehnt, für die aus allgemeinen Verhältnissen sich herleitenden Wertminderungen die Verantwortung zu übernehmen.

Nun ist ein Dogma, daß die Bodenspekulation den Boden verteuert und es ist auch klar, daß die hohen Unkosten von irgend jemand getragen werden müssen. Ist es wahr, daß die Spekulation in der Lage ist zum mindesten ihre Unkosten auf die Mieter letzten Endes abzuwälzen?

Das nötigte zu einer genauen Untersuchung der Geschäftsergebnisse der Spekulation. Das außerordentlich ungünstige Ergebnis, beweist, daß das Gesetz von Angebot und Nachfrage auch für den Grundstückshandel gilt. Ein weiteres Ergebnis ist, daß es ganz ungeheure Summen sind deren Abwälzung auf die Mieter jedenfalls nicht gelungen ist.

Eine Frage bleibt offen, und das ist die, wer hat den Verlust, der seit 1905 wenigstens 300 Millionen Mark für Berlin allein beträgt, zu tragen. Welche Kreise sind es, die hier ihr Geld riskiert und verloren haben. Auf S. 27 habe ich keinen Hehl daraus gemacht, daß meines Erachtens die Bodenreform einen Teil der Verantwortung für diese Verluste zu tragen hat.

Es rächt sich hier bitter, daß einer der Faktoren, die den volks- und privatwirtschaftlichen Wert eines Gutes bestimmen, hier außer Acht gelassen wurde. Conrad[1]) sagt nicht umsonst: „Die Wirkung der Seltenheit hat aber ihre bestimmte Grenze, die ihr gezogen wird durch die Dringlichkeit des Bedürfnisses des schätzenden Menschen . . . Ohne daß ein Bedürfnis zur Verwendung des Gegenstandes vorliegt, wird derselbe trotz seiner guten Eigenschaften, durch welche er Nutzen gewähren könnte, Wert nicht zu erlangen vermögen.“

Das deckt sich inhaltlich mit den Worten von Hasbach,[2]) daß die den volkswirtschaftlichen Prozeß bewegende Kraft die Nachfrage sei.

Wurden Bodenhandel und Bodenspekulation hinsichtlich der geschäftlichen Erfolge und ihres Einflusses nicht zutreffend eingeschätzt, so mußten Steuern, die auf recht bedenklichen Verallgemeinerungen beruhten, die dem entsprechenden unerwünschten Folgen zeitigen. Diese nachzuweisen, versucht der erste Teil des Abschnitts über die Steuer nach den gemeinen Wert.

1) Nationalökonomie, 3. Aufl., 1900 S. 14.
2) Schmollers Jahrbuch 1902, S. 503.

Das Ergebnis wird zwar beeinflußt dadurch, daß die Erscheinungen zum Teil auf Fehlern und Schwächen beruhen, die dem menschlichen Egoismus entspringen, was heißt es aber anders als die Dringlichkeit des Bedürfnisses vernachlässigen, wenn als Bauland verlangt wird, was in absehbarer Zeit für eine Bebauung überhaupt nicht in Frage kommt.

Ein mildernder Umstand ist vorhanden, den Weber, freilich zu anderen Zwecken nachgewiesen hat[1]) er sagt: „Es gibt kein volkswirtschaftlich relevantes, menschliches Bedürfnis, dessen Quantität und Qualität so schwer im voraus zu schätzen ist, wie das Wohnungsbedürfnis der modernen Stadt.

Zur Beurteilung der Frage, wie weit die Selbstverwaltung der Kommunen zweckmäßig ausgedehnt wird, bietet dieser Abschnitt nebenbei Material. Mir will scheinen, als ob auf dem Gebiete der Zuständigkeit zur Verteilung der Steuern nicht genügend mit dem menschlichen Egoismus gerechnet worden ist.

Wertzuwachssteuer und Bettermentabgaben näher zu berühren lag keine Veranlassung vor. Beide stützen sich auf reale Verhältnisse und stehen mit den allgemeinen Grundsätzen einer gerechten Besteuerung im Einklang.

Sollte der Nachweis geführt werden, daß Wohnungsnot und Bodenfrage in der Hauptsache getrennte Gebiete sind, so war die Wohnungsnot näher nach ihren Erscheinungsformen und Ursachen zu betrachten. Dies geschieht im dritten Kapitel.

Das Ergebnis ist, daß die eine Erscheinungsform die Überfüllung keine Besonderheit der Großstadt ist, ja daß anscheinend in den Großstädten die Überfüllung in geringerem Maße auftritt, wie auf dem Lande, und daß eine stetige Abnahme der Belegungsziffer festzustellen ist. Man mag mit Naumann bedauern und dies auf einen Rückgang der Geburten in den Städten zurückführen, so ist nicht zu leugnen, daß die Sterblichkeit in den Städten eine geringere ist wie auf dem Lande. Hier lag die Versuchung nahe zu zeigen, wie die besseren hygienischen Verhältnisse der Stadt die Säuglingssterblichkeit erheblich herabmindern, wie aber andererseits die Gefahren der Großstadt — nicht nur der Mangel an Licht und Luft — die Militärtauglichkeit herabmindern; es also nicht getan ist mit dem Hinweis allein auf die geringere Sterblichkeit in den Städten, ganz abgesehen davon, daß die Altersgliederung in den Städten eine andere ist wie auf dem Lande. Das würde indessen zu weit von dem Thema abgeführt haben. —

Der Überfüllung, die heute sicher nicht größer ist wie früher, ist nicht abzuhelfen auch wenn der Boden kostenlos zur Verfügung steht.

Die Verzinsung der reinen Baukosten einer Zweizimmerwohnung erfordert schon bei der Mietskaserne nahezu den Betrag, den der Durchschnittsarbeiter noch aufbringen kann.

Damit ergibt sich die Unmöglichkeit für die große Masse das Eigenhäuschen mit Garten zu schaffen.

Der Mangel an Kleinwohnungen, der nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage die Preise derselben beeinflußt, beruht nicht auf dem Mangel an Bauboden, sondern auf der Abneigung der Unternehmer solche zu erstellen. Diese Abneigung ist wieder bedingt durch die schwierige Hypothekenbeschaffung und schwere Verkäuflichkeit des Objekts. Der Mangel an Luft und Licht ist eine Folge der zu intensiven Ausnutzung des Grundstücks, die nur dadurch möglich war, daß der Staat die gesundheitlichen Interessen seiner Bürger nicht rechtzeitig wahrgenommen hat. Die Zusammensetzung der Stadtverwaltungen war nicht geeignet, um — einem Ausdruck v. Wiese's — dem ökonomischen Individualismus des einzelnen Bauherrn die im Interesse der Volksgesundheit er-

1) a. a. O. S. 57—72.

forderlichen Schranken zu ziehen. Innerhalb der Städte und Wohnungen bestand der Mangel an Luft und Licht schon von je her, man sehe nur die alten Stadtteile von irgend einer beliebigen Stadt an, oder komme noch heute in die Stuben unserer Bauern. Das Korrelat das diese aber hatten bzw. haben, fehlt dem Großstädter.

Die Frage der Bebauungspläne gehört zu denen, die, der Selbstverwaltung der Gemeinden überlassen, dem menschlichen Egoismus ein recht unerwünschtes Feld der Betätigung eröffnet.[1])

Das Gesamtergebnis dieses Abschnitts ist, daß für weite Kreise nur durch eine außerordentlich umfangreiche öffentliche Wohlfahrtspflege auf dem Gebiete des Wohnhausbaues das Maß der Belegungsdichte zu erreichen wäre, das aus gesundheitlichen und moralischen Rücksichten als Höchstgrenze bezeichnet wird.

Dem Mangel an Luft und Licht wird nur in neuentstehenden Stadtteilen durch zweckentsprechende Bebauungspläne vorgebeugt werden können.

Der vierte und letzte Abschnitt fragt, wie sollen sich die Gemeinden gegenüber der Bodenfrage verhalten, und welche Politik ist bisher verfolgt worden.

Finanzpolitische Erwägungen sind es, die die Städte zum umfangreichen Erwerb freiwerdenden Geländes innerhalb der Stadt von je her bestimmt haben. Ihr Bedarf ist groß und ein bedeutender Besitz gibt ihnen erst die Mittel an die Hand den an sie herantretenden Aufgaben gerecht zu werden.

So weit das veröffentlichte Zahlenmaterial erkennen läßt, hat diese Seite der städtischen Bodenfrage durchweg die erforderliche Beachtung gefunden.

Die sozialpolitische Seite erfordert die Bereitstellung von Gelände in großem Umfang außerhalb des Stadtgebiets und eine Erweiterung der Rechte der Städte auf dem Gebiete des Enteignungsrechts.

1) Siehe Bücher, Zweigert, Wrede S. 29 und 30.

Ob ohne Eingreifen des Staates in der Frage der Bebauungspläne eine Änderung zu erreichen sein wird ist zweifelhaft. Der Umfang des Gebietes, das sich die Städte außerhalb der Grenzen gesichert haben läßt nicht erkennen, ob die Aufgaben, die zu lösen sind, als solche klar erkannt sind, wenn auch im allgemeinen eine steigende Tendenz den städtischen Grundbesitz auch außerhalb zu vermehren unverkennbar ist.

Als einen unerträglichen Notstand empfinden wir heute, wie auf so manchem anderen Gebiete, was noch vor 100 Jahren eigentlich das übliche war.

Außerordentlich weite Kreise leben in dem Banne der Anschauung, daß das, was wir heute beklagen, lediglich das Ergebnis eines einzelnen wirtschaftlichen Vorganges sei. So sind zwei Probleme deren Wege nebeneinander herlaufen, sich vielfach kreuzen und beeinflussen in bedenklicher Weise durcheinander geworfen worden. Die Ansprüche sind gestiegen und werden weiterhin wachsen. Mag manches, was heute als wünschenswert erstrebt wird sich in Zukunft verwirklichen lassen. Andere Erscheinungen unerwünschter Art werden sich geltend machen und immer wird die Gefahr vorhanden sein, daß, wie hier gezeigt, im wesentlichen verschiedene Dinge in ein nicht bestehendes Abhängigkeitsverhältnis gebracht werden, daß die Ursachen in einzelnen gerade populären Momenten gesucht werden, daß vergessen wird, daß die Nationalökonomie nicht nur die Ursachen und Wirkungen in den Erscheinungen des wirtschaftlichen Lebens festzustellen sucht, sondern sich auch bemühen soll sie als Ganzes aufzufassen und in organischem Zusammenhange zu begreifen.

Lebenslauf.

Ich, Ernst Stamm, bin geboren am 26. Januar 1874 zu Darmstadt als Sohn des Pfarrers Theodor Stamm. Meine Schulbildung erhielt ich auf dem humanistischen Gymnasium meiner Heimatstadt, an welcher Anstalt ich auch Ostern 1893 die Reifeprüfung ablegte. Der militärischen Dienstzeit folgte ein Studium des Maschinenbaues und der Elektrotechnik an den Technischen Hochschulen zu Darmstadt und Braunschweig.

Nach 10jähriger Tätigkeit in der Privatindustrie des In- und Auslandes trat ich in die Dienste der preußischen Staatsbahnverwaltung und zwar bei der Königlichen Eisenbahndirektion Halle.

Gerne ergriff ich die mir hier gebotene Gelegenheit, meine in langer und mühseliger Praxis errungenen Erfahrungen auf volkswirtschaftlichem Gebiet an der Hand eines planmäßigen Studiums der Nationalökonomie nachzuprüfen und auf eine wissenschaftliche Grundlage zu stellen.

Die nie versagende Hilfsbereitschaft meiner Lehrer, insbesondere des Herrn Geheimen Regierungsrats Prof. Dr Conrad, erleichterte mir mein Vorhaben, das wiederholt an der Schwierigkeit Beruf und Studium gerecht zu werden zu scheitern drohte, in hohen Maße. Es ist mir ein Bedürfnis auch hier meinen Lehrern meinen herzlichsten Dank auszusprechen.

Vorlesungen hörte ich im wesentlichen bei folgenden Herren Professoren und Dozenten:

Aubin, Brodnitz, Conrad, Finger, Loening, Menzer und Wolff.

REDUCTION RATIO 16:1

2.5 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890

2.0 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890

1.5 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890

PM-MGP
METRIC GENERAL PURPOSE TARGET
PHOTOGRAPHIC

200 mm

150 mm

100 mm

A3

A4

A5

1.0 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890

1.5 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890

2.0 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890

2.5 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890

PRECISION℠ RESOLUTION TARGETS

A&P International
7711 Upper Afton Road, St. Paul, MN 55119-4760
612/738-9329 FAX 612/738-1496

4.5 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890

3.5 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890

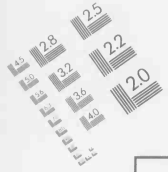
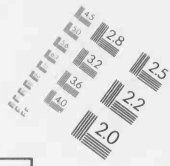
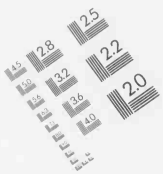
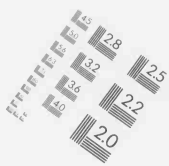
3.0 mm
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz1234567890

Anlage Nr. 1.

	1872	1873	1874	1875	1876	1877	1878	1879	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913		
1	12,5	12,5	8	6 67	3 60	3 50	3½ 40	3½ 63	2,5 58	2 61	4 58	2 67	4 68	4,5 80	4,5 89	3½ 81	4 79	5 87	6,5 84	6 90	5,5 90	5 87	4 80	5 87	6,5 91	5,5 103	7 100	7 106	6 100	5,5 91	5 94	5 95	5 91	5 100	5 91	0 51	0 57	5 78	5 118	5 111	5 77	90	A.-G. für Bauausführungen, Berlin	1
2																																			120	119	121	120	119	115	100	?	Allg. Boden A.-G., Berlin	2
3		6 75	6 70	6 74	4 56	1,5 36	0 36	0 35	0 27	0 29	0 30	0 33	0 —	0 45	0 57	0 61	0 96	2 111	5 94	6 80	3 70	3 56	0 51	3,5 ?	2 72	5 83	5 86	5,5 94	6 90	6,5 98	7,5 116	7,5 119	7 115	7 116	7 111	7 102	7 104	5 99	0 77	0 65	0 48	53	Allg. Häuserbau A.-G. Berlin	3
4																														8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5 138	8,5 140	8,5 132	124	Bank für Grundbesitz, Leipzig	4
5	-																		5	5	5	5 105	6 131	6 168	6,5 165	7 184	7 196	7 188	7 173	7 172	8 170	8 179	8 232	8 220	8 215	8 206	8,5 200	9 211	10 220	10 226	10 205	? —	Dresdener Baubank, Dresden	5
6																																	122	124	116	101	106	116	115	110	105	101	Seestraße-Nordpark A.-G., Berlin	6
7																												5,5 120	6,5 118	7 109	7 115	7 117	7 127	7 131	7,5 126	7,5 117	7 119	5 109	6 110	6 112	6 105	101	Bellealliance A.-G., Berlin	7
8																																	165	155	10 159	10 137	10 145	10 161	0 109	0 51	? ?	? ?	Berl. Terr. u. Bau A.-G., Berlin	8
9																									0 136	0 99	0 91	0 84	0 83	0 109	0 118	0 190	0 235	0 270	0 261	0 236	0 239	0 250	0 244	0 233	0 199	209	Terr. Ges. Nordost, Berlin	9
10																																		140	129	115	127	116	94	82	57	57	Bod. A.-G. Amtsger. Pankow, Berlin	10
11																																			120	5 111	6 125	6 122	6 123	0 96	0 56	53	Boden A.-G. Berl. Nord, Berlin	11
12																																			124	100	104	99	97	85	61	61	Bod. A.-G. Schönhäuser Allee, Berlin	12
13																																					117	113	101	97	67	71	Borsigwalder Terr. A.-G., Berlin	13
14	9,6	10	2	3	1⅜	3	1	1	1	0,5	0,5 47	1⅜ 46	2 65	4 107	8 133	7 121	9 149	15 185	8 130	9 127	9 143	12 157	9 157	9 169	9 183	15 241	13 242	13 226	11 185	7 157	8 173	10 206	9 195	9 175	7 161	5 144	5 143	5 145	5 140	5 139	5 126	122	Dresdener Bau-Gesellsch., Dresden	14
15																									0 114	0 114	0 —	0 107	0 109	0 105	0 140	0 139	0 146	0 144	0 140	0 114	0 128	0 123	0 113	0 95	0 83	73	Terr. Ges. Frankf. Chaussee, Berlin	15
16															0 121	20 230	14 235	14 279	12 231	22 274	30 326	23 370	8 289	26 321	8 303	5 —	9 275	25 320	18 307	27 —	10 315	16 470	35 499	11 476	28 456	4 395	4 408	0 —	0 330	0 270	0 240	215	Terr. Ges. Groß-Lichterfelde	16
17	9 106	0 35	0 25	0 15	0 18	0 5	0 16	0 20	0 30	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	1,5 ?	0 ?	2,5 ?	2,5 ?	0,5 ?	0 ?	2 ?	3,5 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 102	2 106	0 94	11 189	7,5 147	0 122	0 131	0 131	0 100	87	62	67	Bauverein Groß-Lichterfelde	17
18																																			0 135	0 103	0 115	0 118	0 127	0 102	0 83	84	Terr. A.-G. a. Gr. Schiffahrtsw. B.-St. Berlin	18
19																												4	0	0	0	8 163	8 171	8 212	7 200	4,25 182	4,25 186	5,5 199	8 190	4,25 177	4,25 152	156	Handelsges. für Grundbesitz, Berlin	19
20																			7	7	7	7	7	5	6,25 —	6,25 118	6,5 114	7 117	7,5 110	6 103	5 93	4,5 93	4 81	4,5 94	5 93	5 91	5 95	5 108	6 121	7 138	7 127	129	Hannov. Immobiliengesellschaft, Hannover	20
21																										0	0	6 290	10 316	10 270	0 230	0 175	0 160	0 166	0 153	0 130	0 107	0 101	0 110	5 134	5 92	75	Heilm. Immob. A.-G., München	21
22		5	6	6	4	1	4	4	4	4	3	4	4	3	3	3	5 76	7 112	8 110	9 109	10 122	10 140	10 162	10 165	10 182	10 201	10 195	12 189	12 198	12 190	12 198	12 205	12 224	12 231	12 228	2 209	12 204	12 224	12 222	12 218	12 208	204	Internat. Baugesellsch., Frankfurt a. M.	22
23														5 107	5 106	5 —	5 95	5 105	5 90	5 —	1 69	1,25 66	1,5 55	1,5 —	1,25 —	1 54	1 68	1,4 66	1 68	1,5 58	1,5 72	2 71	2 72	2 73	2 69	2 59	1,25 51	2 69	1,75 65	1,75 56	0 38	40	Baugesellsch. Kais. Wilh. Str., Berlin	23
24																																						10 151	10,8 151	10,8 146	8 123	108	Terrain A.-G. Kleinburg, Breslau	24
25																																						0 75	0 67	0 57	0 49	55	Lichtenb. Terr. A.-G., Berlin	25
26	7 98	7 85	7 90	6 67	5½ 54	1 6	6 65	5 82	1⅜ 73	3½ 71	6½ 77	8½ 98	8 130	8½ 122	10 145	10 165	12 189	12 186	8 —	2 —	2 71	2 77	2 70	0 67	1 66	1,5 68	3 92	4,5 102	5 94	5 86	5 90	5 91	5 91	5 96	5 86	5 80	5 79	5 85	5 83	5 82	5 50	43	Magd. Bau- u. Kreditbank, Magdeburg	26
27																																						0 114	0 102	0 100	0 48	10	Terrain A.-G., Müllerstr. Berlin	27
28																																					108	99	75	65	60	Finkenkrug, Terrain A.-G., Berlin	28
29																																					130	130	131	113	?	?	Neu-Grunewald A.-G., Berlin	29
30																																161	192	178	168	189	209	189	178	160	165	Neu-Westend A.-G., Berlin	30
31																														6 107	10 161	10 164	9 155	9 155	8,5 134	7 115	8,5 140	10 162	10 151	10 147	10 87	91	Neue Boden A.-G., Berlin	31
32																																119	120	127	130	125	—	127	126	110	93	88	Terr. Ges. a. Neuen bot. Garten A.-G., Berlin	32
33																																		2 143	0 125	0 112	3 123	0 112	0 102	0 95	0 71	68	Terr. A.-G. Nieder-Schönhausen, Berlin	33
34																																156	167	153	159	177	185	167	139	?	?	Nordpark Terr. A.-G., Berlin	34
35																		0	0	20	12 127	6 128	4 119	0 122	0 115	0 115	5 141	5 136	8 147	11 150	12 162	12 165	12 182	12 200	12 187	12 171	12 184	8 192	0 132	0 129	0 83	83	Schöneb.-Friedenauer Terr.-Ges., Berlin	35
36	4 92	0 27	0 16	0 8	0 6	0 1	0 2	0 6	0 —	0 —	0 —	0 —	0 7	0 5	0 4	0 39	0 59	0 94	0 62	0 37	0 —	0 20	0 44	0 —	0 —	0 72	6 109	8 106	2 94	0 83	4 115	0 106	0 106	0 109	0 95	82	83	71	61	55	45	42	Stahnsd. Terr. A.-G. a. Telt. Kanal, Berlin	36
37	10	10 106	5 92	0 77	0 75	0 5	0 80	0 82	0 83	0 86	0 84	0 83	0 83	0 84	0 89	1,5 92	2½ 90	2,5 97	2½ 93	4½ 97	6 105	7 104	4 107	2,5 101	7 101	5,5 99	10 107	20 122	8 114	4 101	3 —	4 108	10 122	11 126	5 109	4 99	3 92	5 101	3 90	3 78	3 56	59	Süddeutsche Immob. Gesellsch., Mainz	37
38																																		0 101	0 98	0 100	0 96	0 99	0 95	0 ?	77	Terr. Ges. a. Telt. Kan. Rudow-Johannisthal, Berlin	38
39																																	109	108	93	72	75	61	48	33	31	Teltow Kanalterrain A.-G., Berlin	39
40																																						0	0 123	100	100	Tempelhofer Feld A.-G., Tempelhof	40
41	113	0 —	5 —	5 50	1 40	0 0	0 —	0,5 37	2 51	4 85	4,5 89	4,8 89	5 94	5 96	5 98	5 96	5 117	6½ 124	7,5 130	5 120	5,5 113	6 115	6 116	5 113	9 125	10 147	10,5 148	9 137	6 119	6 106	6 110	6 126	7,5 132	8,5 142	8,5 141	8 124	8 127	8 135	7 128	5 120	5 87	79	Union Baugesellsch., Berlin	41
42																																	128	116	193	109	120	107	95	73	71	Wilmersd. Terrain Rheingau A.-G., Berlin	42
	1872	1873	1874	1875	1876	1877	1878	1879	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913		

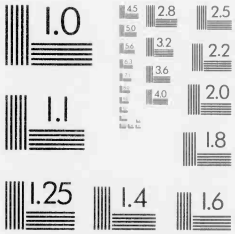
REDUCTION RATIO 10:1

PM-MGP
METRIC GENERAL PURPOSE TARGET
PHOTOGRAPHIC

150 mm

100 mm



ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyz
1234567890

1.0 mm

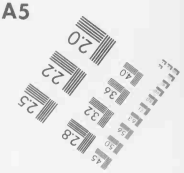
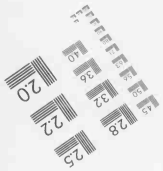
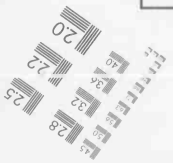
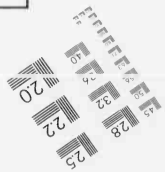
1.5 mm

2.0 mm

2.5 mm

A5

A4

PRECISION℠ RESOLUTION TARGETS

A&P International
2715 Upper Afton Road, St. Paul, MN 55119-4760
612/738-9329 FAX 612/738-1496

	1872	1873	1874	1875	1876	1877	1878	1879	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	190
1	12,5	12,5	8	6 67	3 60	3 50	3 1/3 40	3 1/3 63	2,5 58	2 61	4 58	2 67	4 68	4,5 80	4,5 89	3 1/3 81	4 79	5 87	6,5 84	6 90	5,5 90	5 87	4 80	5 87	6,5 91	5,5 103	7 100	7 106	6 100	5,5 91	5 94
2																															
3		6 75	6 70	6 74	4 56	1,5 36	0 36	0 35	0 27	0 29	0 30	0 33	0 —	0 45	0 57	0 61	0 96	2 111	5 94	6 80	3 70	3 56	0 51	3,5 ?	2 72	5 83	5 86	5,5 94	6 90	6,5 98	7,5 116
4																													8,5	8,5	8,5
5																			5	5	5	5 105	6 131	6 168	6 5 165	7 184	7 196	7 188	7 173	7 172	8 176
6																												5,5 120	6,5 118	7 109	7 11
7																															
8																									0 136	0 99	0 91	0 84	0 83	0 109	0 11
9																															
10																															
11																															
12																															
13																															
14	9,6	10	2	3	1 2/3	3	1	1	1	0,5	0,5 47	1 2/3 46	2 65	4 107	8 133	7 121	9 149	15 185	8 130	9 127	9 143	12 157	9 157	9 169	9 183	15 241	13 242	13 226	11 185	7 157	1
15																									0 114	0 114	0 —	0 107	0 109	0 105	1
16															0 121	20 230	14 235	14 279	12 231	22 274	30 326	23 370	8 289	26 321	8 303	5 —	9 275	25 320	18 307	27 —	3
17	9 106	0 35	0 25	0 15	0 18	0 15	0 16	0 20	0 30	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	1,5 ?	0 ?	2,5 ?	2,5 ?	0,5 ?	0 ?	2 ?	3,5 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	1
18																												4	0	0	
19																			7	7	7	7	7	5	6,25 —	6,25 118	6,5 114	7 117	7,5 110	6 103	
20																										0	0	6 290	10 316	10 270	2
21		5	6	6	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	3	3	5 76	7 112	8 110	9 109	10 122	10 140	10 162	10 165	10 182	10 201	10 195	12 189	12 198	12 190	1
22														5 107	5 106	5 —	5 95	5 105	5 90	5 —	5 69	1 66	1.25 55	1,5 —	1,25 —	1 54	1 68	1,4 66	1 68	1,5 58	
23																															
24																															
25																															
26	7 98	7 85	7 90	6 67	5 1/3 54	4 56	6 65	5 82	1 2/3 73	3 1/3 71	6 1/3 77	8 1/3 98	8 130	8 2/3 122	10 145	10 165	12 189	12 186	8 —	2 —	2 71	2 77	2 70	0 67	1 66	1,5 68	3 92	4,5 102	5 94	5 86	
27																															

Anlage Nr. 1.

1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913		
5 87	6,5 84	6 90	5,5 90	5 87	4 80	5 87	6,5 91	5,5 103	7 100	7 106	6 100	5,5 91	5 94	5 95	5 91	5 100	5 91	0 51	0 57	5 78	5 118	5 111	5 77	90	A.-G. für Bauausführungen, Berlin	1
																	120	119	121	120	119	115	100	?	Allg. Boden A.-G., Berlin	2
2 111	5 94	6 80	3 70	3 55	0 51	3,5 ?	2 72	5 83	5 86	5,5 94	6 90	6,5 98	7,5 116	7,5 119	7 115	7 116	7 111	7 102	7 104	5 99	0 77	0 65	0 48	53	Allg. Häuserbau A.-G. Berlin	3
											8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5 138	8,5 140	8,5 132	124	Bank für Grundbesitz, Leipzig	4
	5	5	5	5 105	6 131	6 168	6 5 165	7 184	7 196	7 188	7 173	7 172	8 170	8 179	8 232	8 220	8 215	8 206	8,5 200	9 211	10 220	10 226	10 205	? —	Dresdener Baubank, Dresden	5
															122	124	116	101	106	116	115	110	105	101	Seestraße-Nordpark A.-G., Berlin	6
										5,5 120	6,5 118	7 109	7 115	7 117	7 127	7 131	7,5 126	7,5 117	7 119	5 109	6 110	6 112	6 105	101	Bellealliance A.-G., Berlin	7
															165	155	10 159	10 137	10 145	10 161	0 109	0 51	? ?	? ?	Berl. Terr. u. Bau A.-G., Berlin	8
							0 136	0 99	0 91	0 84	0 83	0 109	0 118	0 190	0 235	0 270	0 261	0 236	0 239	0 250	0 244	0 233	0 199	209	Terr. Ges. Nordost, Berlin	9
																140	129	115	127	116	94	82	57	57	Bod. A.-G. Amtsger. Pankow, Berlin	10
																	120	5 111	6 125	6 122	6 123	0 96	0 56	53	Boden A.-G. Berl. Nord, Berlin	11
																	124	100	104	99	97	85	61	61	Bod. A.-G. Schönhäuser Allee, Berlin	12
																			117	113	101	97	67	71	Borsigwalder Terr. A.-G., Berlin	13
15 185	8 130	9 127	9 143	12 167	9 157	9 169	9 183	15 241	13 242	13 226	11 185	7 157	8 173	10 206	9 195	9 175	7 161	5 144	5 143	5 145	5 140	5 139	5 126	122	Dresdener Bau-Gesellsch., Dresden	14
							0 114	0 114	0 —	0 107	0 109	0 105	0 140	0 139	0 146	0 144	0 140	0 114	0 128	0 123	0 113	0 95	0 83	73	Terr. Ges. Frankf. Chaussee, Berlin	15
14 279	12 231	22 274	30 326	23 370	8 289	26 321	8 303	5 —	9 275	25 320	18 307	27 —	10 315	16 470	35 499	11 476	28 456	4 395	4 408	0 —	0 330	0 270	0 240	215	Terr. Ges. Groß-Lichterfelde	16
0,5 ?	0 ?	2 ?	3,5 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 102	2 106	0 94	11 189	7,5 147	0 122	0 131	0 131	0 100	0 87	0 62	67	Bauverein Groß-Lichterfelde	17
																	0 135	0 103	0 115	0 118	0 127	0 102	0 83	84	Terr. A.-G. a. Gr. Schiffahrtsw. B.-St. Berlin	18
										4	0	0	0	8 163	8 171	8 212	7 200	4,25 182	4,25 186	5,5 199	8 190	4,25 177	4,25 152	156	Handelsges. für Grundbesitz, Berlin	19
	7	7	7	7	7	5	6,25 —	6,25 118	6,5 114	7 117	7,5 110	6 103	5 93	4,5 93	4 81	4,5 94	5 93	5 91	5 95	5 108	6 121	7 138	7 127	129	Hannov. Immobiliengesellschaft, Hannover	20
								0	0	6 290	10 316	10 270	0 230	0 175	0 160	0 166	0 153	0 130	0 107	0 101	0 110	5 134	5 92	75	Heilm. Immob. A.-G., München	21
7 112	8 110	9 109	10 122	10 140	10 162	10 165	10 182	10 201	10 195	12 189	12 198	12 190	12 198	12 205	12 224	12 231	12 228	12 209	12 204	12 224	12 222	12 218	12 208	204	Internat. Baugesellsch., Frankfurt a. M.	22
5 105	5 90	5 —	5 69	5 66	1,25 55	1,5 —	1,25 —	1 54	1 68	1,4 66	1 68	1,5 58	1,5 72	2 71	2 72	2 73	2 69	2 59	1,25 51	2 69	1,75 65	1,75 56	0 38	40	Baugesellsch. Kais. Wilh. Str., Berlin	23
																				10 151	10,8 151	10,8 146	8 123	108	Terrain A.-G. Kleinburg, Breslau	24
																				0 75	0 67	0 57	0 49	55	Lichtenb. Terr. A.-G., Berlin	25
12 186	8 —	2 —	2 71	2 77	2 70	0 67	1 66	1,5 68	3 92	4,5 102	5 94	5 86	5 90	5 91	5 91	5 96	5 86	5 80	5 79	5 85	5 83	5 82	5 50	43	Magd. Bau- u. Kreditbank, Magdeburg	26
																				0 114	0 102	0 100	0 48	10	Terrain A.-G., Müllerstr. Berlin	27

	1872	1873	1874	1875	1876	1877	1878	1879	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904
12																																	
13																																	
14	9,6	10	2	3	1⅔	3	1	1	1	0,5	0,5 47	1⅔ 46	2 65	4 107	8 133	7 121	9 149	15 185	8 130	9 127	9 143	12 157	9 157	9 169	9 183	15 241	13 242	13 226	11 185	7 157	8 173	10 206	9 195
15																								0 114	0 114	0 —	0 107	0 109	0 105	0 140	0 139	0 146
16															0 121	20 230	14 235	14 279	12 231	22 274	30 326	23 370	8 289	26 321	8 303	5 —	9 275	25 320	18 307	27 —	10 315	16 470	35 499
17	9 106	0 35	0 25	0 15	0 18	0 15	0 16	0 20	0 30	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	1,5 ?	0 ?	2,5 ?	2,5 ?	0,5 ?	0 ?	2 ?	3,5 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 102	2 106	0 94
18																																	
19																											4	0	0	0	8 163	8 171
20																			7	7	7	7	7	5	6,25 —	6,25 118	6,5 114	7 117	7,5 110	6 103	5 93	4,5 93	4 81
21																										0	0	6 290	10 316	10 270	0 230	0 175	0 160
22		5	6	6	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	3	3	5 76	7 112	8 110	9 109	10 122	10 140	10 162	10 165	10 182	10 201	10 195	12 189	12 198	12 190	12 198	12 205	12 224
23														5 107	5 106	5 —	5 95	5 105	5 90	5 —	5 69	1 66	1.25 55	1,5 —	1,25 —	1 54	1 68	1,4 66	1 68	1,5 58	1,5 72	2 71	2 72
24																																	
25																																	
26	7 98	7 85	7 90	6 67	5⅓ 54	4 56	6 65	5 82	1⅔ 73	3⅓ 71	6⅓ 77	8⅓ 98	8 130	8⅔ 122	10 145	10 165	12 189	12 186	8 —	2 —	2 71	2 77	2 70	0 67	1 66	1,5 68	3 92	4,5 102	5 94	5 86	5 90	5 91	5 91
27																																	
28																																	
29																																	
30																																161	
31																														6 107	10 161	10 164	9 155
32																																119	120
33																																	
34																																156	
35																		0	0	20	12 127	6 128	4 119	0 122	0 115	0 115	5 141	5 136	8 147	11 150	12 162	12 165	12 182
36	4 92	0 27	0 16	0 8	0 6	0 4	0 2	0 6	0 —	0 —	0 —	0 —	0 7	0 5	0 4	0 39	0 59	0 94	0 62	0 37	0 —	0 20	0 44	0 —	0 —	0 72	6 109	8 106	2 94	0 83	4 115	0 106	0 106
37	10	10 106	5 92	0 77	0 75	0 75	0 80	0 82	0 83	0 86	0 84	0 83	0 83	0 84	0 89	1,5 92	2½ 95	2,5 97	2½ 93	4²/₁₂ 97	6 105	7 104	4 107	2,5 101	7 101	5,5 99	10 107	20 122	8 114	4 101	3 —	4 108	10 122
38																																	
39																																	
40																																	
41	113	0 —	5 —	5 50	1 40	0 30	0 —	0,5 37	2 51	4 85	4,5 89	4,8 89	5 94	5 96	5 98	5 96	5 117	6⅓ 124	7,5 130	5 120	5,5 113	6 115	6 116	5 113	9 125	10 147	10,5 148	9 137	6 119	6 106	6 110	6 126	7,5 132
42																																	

1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	
																	124	100	104	99	97	85	61	61	Bod. A.-G. Schönhäuser Allee, Berlin	12
																			117	113	101	97	67	71	Borsigwalder Terr. A.-G., Berlin	13
15 185	8 130	9 127	9 143	12 157	9 157	9 169	9 183	15 241	13 242	13 226	11 185	7 157	8 173	10 206	9 195	9 175	7 161	5 144	5 143	5 145	5 140	5 139	5 126	5 122	Dresdener Bau-Gesellsch., Dresden	14
							0 114	0 114	0 —	0 107	0 109	0 105	0 140	0 139	0 146	0 144	0 140	0 114	0 128	0 123	0 113	0 95	0 83	0 73	Terr. Ges. Frankf. Chaussee, Berlin	15
14 279	12 231	22 274	30 326	23 370	8 289	26 321	8 303	5 —	9 275	25 320	18 307	27 —	10 315	16 470	35 499	11 476	28 456	4 395	4 408	0 —	0 330	0 270	0 240	215	Terr. Ges. Groß-Lichterfelde	16
0,5 ?	0 ?	2 ?	3,5 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 ?	0 102	2 106	0 94	11 189	7,5 147	0 122	0 131	0 131	0 100	0 87	0 62	67	Bauverein Groß-Lichterfelde	17
																	0 135	0 103	0 115	0 118	0 127	0 102	0 83	84	Terr. A.-G. a. Gr. Schiffahrtsw. B.-St. Berlin	18
										4	0	0	0	8 163	8 171	8 212	7 200	4,25 182	4,25 186	5,5 199	8 190	4,25 177	4,25 152	156	Handelsges. für Grundbesitz, Berlin	19
	7	7	7	7	7	5	6,25 —	6,25 118	6,5 114	7 117	7,5 110	6 103	5 93	4,5 93	4 81	4,5 94	5 93	5 91	5 95	5 108	6 121	7 138	7 127	129	Hannov. Immobiliengesellschaft, Hannover	20
								0	0	6 290	10 316	10 270	0 230	0 175	0 160	0 166	0 153	0 130	0 107	0 101	0 110	5 134	5 92	75	Heilm. Immob. A.-G., München	21
7 112	8 110	9 109	10 122	10 140	10 162	10 165	10 182	10 201	10 195	12 189	12 198	12 190	12 198	12 205	12 224	12 231	12 228	12 209	12 204	12 224	12 222	12 218	12 208	204	Internat. Baugesellsch., Frankfurt a. M.	22
5 105	5 90	5 —	5 69	1 66	1,25 55	1,5 —	1,25 —	1 54	1 68	1,4 66	1 68	1,5 58	1,5 72	2 71	2 72	2 73	2 69	2 59	1,25 51	2 69	1,75 65	1,75 56	0 38	40	Baugesellsch. Kais. Wilh. Str., Berlin	23
																				10 151	10,8 151	10,8 146	8 123	108	Terrain A.-G. Kleinburg, Breslau	24
																				0 75	0 67	0 57	0 49	55	Lichtenb. Terr. A.-G., Berlin	25
12 186	8 —	2 —	2 71	2 77	2 70	0 67	1 66	1,5 68	3 92	4,5 102	5 94	5 86	5 90	5 91	5 91	5 96	5 86	5 80	5 79	5 85	5 83	5 82	5 50	43	Magd. Bau- u. Kreditbank, Magdeburg	26
																				0 114	0 102	0 100	0 48	10	Terrain A.-G., Müllerstr. Berlin	27
																				108	99	75	65	60	Finkenkrug, Terrain A.-G., Berlin	28
																			130	130	131	113	?	?	Neu-Grunewald A.-G., Berlin	29
															161	192	178	168	189	209	189	178	160	165	Neu-Westend A.-G., Berlin	30
												6 107	10 161	10 164	9 155	9 155	8,5 134	7 115	8,5 140	10 162	10 151	10 147	10 87	91	Neue Boden A.-G., Berlin	31
														119	120	127	130	125	—	127	126	110	93	88	Terr. Ges. a. Neuen bot. Garten A.-G., Berlin	32
																2 143	0 125	0 112	3 123	0 112	0 102	0 95	0 71	68	Terr. A.-G. Nieder-Schönhausen, Berlin	33
															156	167	153	159	177	185	167	139	?	?	Nordpark Terr. A.-G., Berlin	34
0	0	20	12 127	6 128	4 119	0 122	0 115	0 115	5 141	5 136	8 147	11 150	12 162	12 165	12 182	12 200	12 187	12 171	12 184	8 192	0 132	0 129	0 83	83	Schöneb.-Friedenauer Terr.-Ges., Berlin	35
0 94	0 62	0 37	0 —	0 20	0 44	0 —	0 —	0 72	6 109	8 106	2 94	0 83	4 115	0 106	0 106	0 109	0 95	82	83	71	61	55	45	42	Stahnsd. Terr. A.-G. a. Telt. Kanal, Berlin	36
2,5 97	2½ 93	4²/₁₂ 97	6 105	7 104	4 107	2,5 101	7 101	5,5 99	10 107	20 122	8 114	4 101	3 —	4 108	10 122	11 126	5 109	4 99	3 92	5 101	3 90	3 78	3 56	59	Süddeutsche Immob. Gesellsch., Mainz	37
																	0 101	0 98	0 100	0 96	0 99	0 95	0 ?	77	Terr. Ges. a. Telt. Kan. Rudow-Johannisthal, Berlin	38
																109	108	93	72	75	61	48	33	31	Teltow Kanalterrain A.-G., Berlin	39
																					0	0 123	100	100	Tempelhofer Feld A.-G., Tempelhof	40
6⅓ 124	7,5 130	5 120	5,5 113	6 115	6 116	5 113	9 125	10 147	10,5 148	9 137	6 119	6 106	6 110	6 126	7,5 132	8,5 142	8,5 141	8 124	8 127	8 135	7 128	5 120	5 87	79	Union Baugesellsch., Berlin	41
																128	116	193	109	120	107	95	73	71	Wilmersd. Terrain Rheingau A.-G., Berlin	42

Anlage Nr. 2.

	1886	1887	1888	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	
43											4	10	10 164	10 146	7 110	0 69	2 72	4 89	4 96	5 98	5 95	5 84	0 73	0 65	5 95	5 106	0 70	A.-G. für Hoch- u. Tiefbauten, Frankfurt a. M.
44																												Alsterthal Terr.-A.-G. Wellingsbüttel.
45														4	5	5	5	5	5	5	5 105	5 103	5 105	5 104	5 106	5 105	6 101	Bank für Bauten, Dresden.
46	0	0 50	0 50	0 50	0 76	0 76	2 75	2 83	0 —	2 67	2 59	0 —	0 —	2 —	0 54	0 55	0 55	0 55	0 54	0 54	0 54	0 54	0 54	0 54	0 54	0 54	0 54	Bayr. Immoblil.-Gesellschaft, München.
47													10	10	10 168	5 126	5 119	4 99	0 88	0 81	0 64	0 49	0 46	0 36	0 —	0 —	0 —	Bayr. Terr.-Gesellschaft, Munchen.
48																			0 122	15 161	8 185	8 170	6 135	6 149	8 140	8 144	6 115	Boden-A.-G. Bayenthal, Köln.
49				6	6	6,5	6	7	7	8	7,5 128	7,5 133	6 141	5,5 125	7 120	8 109	7 122	7 121	7 121	8 129	8 129	8 131	8 126	7 120	7 119	6 119	6 111	Breslauer Baubank, Breslau.
50												0	5	5 117	6 118	0 118	0 118	0 118	0 118	0 118	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	Brunsbütt. Land- u. Ziegelei-Gesellschaft, Hamburg.
51				2	2	2	2	2	2	2,5	2 2/3	3	6 122	7 132	7 129	7 117	8 130	7 125	6 112	6 115	6 116	4 102	0 97	0 85	0 75	5 82	0 73	Düsseldorfer Baubank, Düsseldorf.
52						3,5 —	0 —	0 —	0 —	8 —	6 —	2 —	2,5 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	Düsselkämpchen Bau-A.-G., Düsseldorf.
53																4 —	4 —	6 —	7 —	7 —	7,5 —	7 —	7,5 —	7,5 —	7,5 —	7,5 —	7,5 —	Frankenallee-A.-G., Frankfurt a. M.
54																0 —	0 —	0,5 —	0,5 —	1,5 —	3,5 —	3,25 —	3,25 —	3,25 —	2,5 —	3.5 —	4,5 —	A.-G. Hellerhof, Frankfurt a. M.
55							5	7	6	6	6	6	8	12 162	10 165	8 145	10 142	8 143	10 152	10 164	12 190	6 160	6 132	8 150	10 148	10 156	6 140	Köln. Immobil.-A.-G., Köln.
56		8 1/3 169	9 180	10 178	9 167	7,5 159	6 2/3 145	6 1/3 141	6 2/3 149	7 152	8 1/3 164	9,5 184	9,5 191	9,5 169	9 162	10 158	10 172	8 1/3 179	9 175	9 182	9 180	9 168	9 166	9 165	9 164	9 165	9 157	Leipz. Immobil.-A.-G., Leipzig.
57																					0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	Nordenh. Terr.-A.-G., Nordenham.
58															0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	0 —	Petuel'sche Terr.-A.G., München.
59															0 125	4 104	0 93	0 72	0 74	0 80	0 75	0 63	0 60	0 49	0 34	0 35	0 22	Prinzregenten-A.-G., München.
60	5 95	5,5 99	6 115	6 2/3 117	7 117	7,25 118	7,25 122	7 123	7,25 133	6,75 145	6 2/3 135	7 138	7 140	11,5 150	11,5 158	7 133	5 136	5 135	8 136	8 138	8 137	8 130	5 126	5 126	5 115	5,5 115	4 100	Schles. Immobil.-A.-G., Breslau.
61			2	4	4,25	3,5	3,75	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4,5 93	Straßb. Bauverein A.-G., Straßburg.
62															0	0	0	0	0	8	132	126	128	152	129	128	114	Terr.-A.-G. Gräbschen, Breslau.
63																									126	101	77	Terr.-A.-G. Herzogspark, München.
64																											136	Terr.-A.-G. Holzhausenpark, Frankfurt a. M.
65														0	0	0	0	0	0	0	0 161	0 147	0 140	0 132	0 114	0 98	0 55	Terr.-A.-G. M.-Friedenheim, München.
66															0 143	0 110	10 106	0 88	0 83	0 96	0 75	0 64	0 59	0 50	0 34	0 —	0 —	Terr.-Ges. Neu-Westend, München.
	1886	1887	1888	1889	1890	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	

Anlage Nr. 3.

Geschäftsergebnisse des Jahres 1911.

	Aktien-Kapital	Gewinn	Verlust	Zinsen	Steuern	Unkosten	I	II	III	IV	V	
1	2 500 000	227 139	0	54 740		73 723	5	11	4,5	125 000	— 175 000	1
2	7 000 000	0	604 646	300 979	21 564	54 571	—	—	—	?	— 280 000	2
3	1 928 400	30 830	0	?	8 870	21 738	0	1,6	0	0	— 231 000	3
4	7 500 000	901 703	0	?	47 927	89 214	8,5	12	6,1	638 000	+ 150 000	4
5	3 000 000	362 641	0	184 093	60 127	56 411	10	12,1	?	300 000	?	5
6	1 800 000	0	61 472	14 300	8920		—	—	—	?	— 90 000	6
7	2 000 000	672 896	0	56 693	22 006	196 959	6	16,8	5,4	120 000	+ 80 000	7
8	18 000 000	0	6 000 000	?	?	?	0	0	0	0	— 10 450 000	8
9	2 100 000	0	114 528	?	7 257	22 801	0	0	0	0	— 231 000	9
10	5 000 000	0	571 606	87 443	45 024	32 496	—	—	—	0	— 600 000	10
11	10 000 000	0	0	138 275	?	220 654	0	0	0	0	— 2 700 000	11
12	5 400 000	0	135 163	192 394	21 407	21 282	—	—	—	0	— 648 000	12
13	3 800 000	0	74 220	?	39 059	55 694	—	—	—	0	— 152 000	13
14	5 375 000	380 451	0	40 352	?	121 010	5	7,1	3,6	269 000	— 54 000	14
15	1 800 000	352 617	0	?	?	53 859	0	20,1	0	0	— 324 000	15
16	1 000 000	59 163	0	1 469	?	58 878	0	5,9	0	0	— 600 000	16
17	1 133 000	2 360	0	?	10 363	28 551	0	0,2	0	0	— 147 000	17
18	1 000 000	336 641	0	?	6 088	37 324	0	33,7	0	0	— 250 000	18
19	11 000 000	546 351	0	105 115	51 789	110 606	4,25	5	2,4	468 000	— 1 430 000	19
20	2 900 000	370 048	0	348 956	117 858	45 079	7	12,8	5,1	203 000	+ 180 000	20
21	7 020 000	3 699 759	0	23 730	?	136 477	5	53	3,7	360 000	+ 1 685 000	21
22	6 450 000	1 584 655	0	124 247	?	136 850	12	24,5	5,5	775 000	— 258 000	22
23	6 000 000	186 693	0	396 105	57 061	161 622	1,75	3,1	3,1	105 000	— 540 000	23
24	1 100 000	176 764	0	2 238	?	54 147	10,8	16,0	7,4	118 000	— 55 000	24
25	6 250 000	0	28 689	?	36 405	51 355	0	0	0	0	— 625 000	25
26	4 800 000	291 006	0	84 143	55 231	252 469	5	6,1	6,1	240 000	— 48 000	26
27	2 700 000	7 974	0	77 166	11 753	34 527	0	0,3	0	0	— 54 000	27
28	2 000 000	21 485	0	?	2 859	51 821	—	1,1	—	?	— 480 000	28
29	1 500 000	530 174	0	31 583	?	58 396	—	35,4	—	?	— 270 000	29
30	12 000 000	1 094 961	0	208 175	172 233	67 912	—	9,1	—	?	— 1 210 000	30
31	26 000 000	3 203 996	0	1 756 926	285 510	674 429	10	12,3	6,8	2 600 000	— 1 040 000	31
32	2 800 000	138 730	0	34 953	25 669	24 927	—	5	—	?	— 448 000	32
33	2 100 000	85 634	0	?	15 831	38 427	0	4,1	0	0	— 147 000	33
34	2 800 000	0	13 576	?	27 695	28 475	—	0	—	0	— 783 000	34
35	2 000 000	0	42 071	21 411	36 907	29 888	0	0	0	0	— 60 000	35
36	6 439 200	36 683	0	16 395		34 899	—	0,6	—	?	— 386 000	36
37	11 710 800	364 455	0	22 840	24 163	111 391	3	3,1	3,9	352 000	— 1 405 000	37
38	7 850 000	0	1 166 091	195 934	25 616	57 958	0	0	0	0	— 314 000	38
39	6 900 000	0	338 756	27 023	21 914	29 376	—	0	—	0	— 896 000	39
40	20 000 000	194 215	0	?	?	28 700	0	0,97	0	0	— 600 000	40
41	6 000 000	447 434	0	?	44 233	200 678	5	7,5	3,9	300 000	— 480 000	41
42	5 000 000	380 137	0	87 519	55 017	81 429	—	7,6	—	?	— 600 000	42
	243 656 400	16 687 595	9 150 818	4 635 499	1 366 351	3 646 503				6 973 000	+ 2 095 000 — 29 061 000	

I. Gezahlte Dividende. II. Mögliche Dividende. III. Tatsächlich gezahlte Dividende unter Berücksichtigung des Kurswertes.
IV. An die Aktionäre als Dividende ausgezahlt. V. Kursgewinn bezw. Verlust per ultimo Dezember.

Anlage Nr. 4.

Geschäftsergebnisse des Jahres 1912.

	Aktien-Kapital	Gewinn	Verlust	Zinsen	Steuern	Unkosten	I.	II.	III.	IV.	V.	
43	3 000 000	4 838	0	117 926	?	293 339	0	0,16	0	0	— 1 080 000	43
44	4 000 000	0	420	?	1 292	8 396	0	0	0	0	± 0	44
45	3 000 000	275 007	0	142 176	40 614	63 576	6	9,2	5,9	180 000	— 120 000	45
46	1 000 000	8 248	0	?	?	36 036	0	0,8	0	0	± 0	46
47	5 000 000	12 970	0	206 880	?	31 735	0	2,6	0	0	?	47
48	1 350 000	38 973	0	?	?	39 414	6	2,9	5,2	81 000	— 391 000	48
49	1 500 000	127 729	0	?	?	63 465	6	8,5	5,4	90 000	— 120 000	49
50	560 000	62 068	0	59 388	?	27 719	0	11,1	0	0	?	50
51	1 110 000	42 565	0	?	?	988 131	0	3,8	0	0	— 100 000	51
52	100 000	0	45 823	21 749	10 521	12 031	0	0	0	0	?	52
53	520 000	45 438	0	78 202	38 665	25 027	7,5	8,7	?	39 000	?	53
54	900 000	53 577	0	136 000	9 829	34 012	4,5	6	?	40 500	?	54
55	3 000 000	557 409	0	34 688	62 020	51 311	6	18,6	4,3	180 000	— 480 000	55
56	5 000 000	643 032	0	?	34 607	84 854	9	12,8	5,7	450 000	— 400 000	56
57	1 500 000	0	0	43 266	?	10 893	0	0	0	0	?	57
58	2 900 000	0	118 958	?	?	18 546	0	0	0	0	?	58
59	3 000 000	0	274 673	55 422	?	25 480	0	0	0	0	— 390 000	59
60	3 600 000	150 953	0	?	20 711	63 039	4	4,2	4	144 000	— 540 000	60
61	460 000	22 706	0	32 227	9 365	26 130	4,5	4,9	4,8	20 700	?	61
62	2 000 000	192 122	0	?	?	38 761	4	9,6	3,5	80 000	— 280 000	62
63	4 675 000	37 963	0	?	?	74 266	—	0,8	—	?	— 1 120 000	63
64	2 000 000	527 093	0	29 954	109 140	43 420	—	26,4	—	?	?	64
65	2 050 000	92 433	0	?	6 134	24 629	0	4,5	0	0	— 88 000	65
66	7 275 000	0	?	?	9 150	106 664	0	0	0	0	?	66
	59 500 000	2 895 124		957 848	352 048	2 190 874				1 305 200		
					3 500 770							

I. Gezahlte Dividende. II. Mögliche Dividende. III. Tatsächlich gezahlte Dividende unter Berücksichtigung des Kurswertes.
IV. An die Aktionäre als Dividende ausgezahlt. V. Kursgewinn bezw. Verlust per ultimo Dezember.

Verzeichnis

der an der Berliner Börse gehandelten Aktien von Terrain-Gesellschaften.

1. Aktiengesellschaft für Bauausführungen Berlin.
2. Allgemeine Boden-Aktiengesellschaft Berlin.
3. Allgemeine Häuserbau-Aktiengesellschaft Berlin.
4. Bank für Grundbesitz Leipzig.
5. Bank für die Residenzstadt Dresden Dresden.
6. Bauland Seestraße-Nordpark Akt.-Ges. Berlin.
7. Handelsstätte Bellealliance Aktiengesellschaft Berlin.
8. Berliner Terrain- und Bau-Aktiengesellschaft Berlin.
9. Terrain-Gesellschaft Berlin-Nordost Berlin.
10. Boden-Aktiengesellschaft am Amtsgericht Pankow Berlin.
11. Boden-Aktiengesellschaft Berlin-Nord Berlin.
12. Bodengesellschaft vom Hochbahnhof Schönhauser Allee Aktiengesellschaft Berlin.
13. Borsigwalder Terrain-Aktiengesellschaft Berlin.
14. Dresdener Baugesellschaft Dresden.
15. Terraingesellschaft Frankfurter Chaussee Berlin.
16. Terraingesellschaft Groß-Lichterfelde Groß-Lichterfelde.
17. Groß-Lichterfelder Bauverein Berlin-Groß-Lichterfelde.
18. Terrain A.-G. am Großschiffahrtswege Berlin-Stettin Berlin.
19. Handelsgesellschaft für Grundbesitz Berlin.
20. Hannoversche Immobiliengesellschaft Hannover.

21. Heilmann'sche Immobiliengesellschaft (Akt.-Ges.) München.
22. Internationale Baugesellschaft Frankfurt a. M.
23. Baugesellschaft Kaiser-Wilhelmstraße Berlin.
24. Terrain-Aktiengesellschaft Kleinburg Breslau.
25. Lichtenberger Terrain-Aktiengesellschaft Berlin.
26. Magdeburger Bau- und Kreditbank Magdeburg.
27. Terrain-Aktiengesellschaft Müllerstraße Berlin.
28. Neu-Finkenkrug Terrain-Aktiengesellschaft Berlin.
29. Neu-Grunewald A.-G. für Grundstücksverwertung Berlin.
30. Neu-Westend A.-G. für Grundstücksverwertung Charlottenburg.
31. Neue Boden-Aktiengesellschaft Berlin.
32. Terrain-Gesellschaft am neuen botanischen Garten Aktien-Gesellschaft Berlin.
33. Terrain-Aktien-Gesellschaft Nieder-Schönhausen Berlin.
34. Nordpark Terrain-Aktiengesellschaft Berlin.
35. Schöneberg-Friedenauer Terrain-Gesellschaft Berlin.
36. Stahnsdorfer Terrain-Aktiengesellschaft am Teltow-Kanal Berlin.
37. Süddeutsche Immobilien-Gesellschaft Mainz.
38. Terrain-Gesellschaft am Teltow-Kanal Rudow-Johannisthal Akt.-Ges. Berlin.
39. Teltower Kanalterrain-Aktiengesellschaft Berlin.
40. Tempelhofer Feld-Aktiengesellschaft für Grundstücksverwertung Tempelhof.
41. Union, Baugesellschaft auf Aktien Berlin.
42. Wilmersdorfer Terrain-Rheingau-Akt.-Ges. Berlin.

Verzeichnis

der an anderen als der Berliner Börse gehandelten Aktien von Terrain-Gesellschaften.

43. Aktiengesellschaft für Hoch- und Tiefbauten Frankfurt a. M.
44. Alstertal-Terrain-Aktiengesellschaft Wellingsbüttel.
45. Bank für Bauten Dresden.
46. Bayrische Immobiliengesellschaft München.
47. Bayrische Terrain-Aktiengesellschaft München.
48. Boden-Aktiengesellschaft Bayenthal Köln.
49. Breslauer Baubank Breslau.
50. Brunsbütteler Land- und Ziegeleigesellschaft Hamburg.
51. Düsseldorfer Baubank Düsseldorf.
52. Düsselkämpchen Bau-Aktiengesellschaft Düsseldorf.
53. Franken-Allee-Aktiengesellschaft Frankurt a. M.
54. Aktiengesellschaft Hellerhof Frankfurt a. M.
55. Kölnische Immobiliengesellschaft Leipzig.
56. Leipziger Immobiliengesellschaft Leipzig.
57. Nordenhamer Terrain-Aktiengesellschaft Nordenham.
58. Petuelsche Terrain-Gesellschaft München-Riesenfeld Milbertshofen.
59. Prinzregentenplatz Aktiengesellschaft München.
60. Schlesische Immobilien-Aktiengesellschaft Breslau.
61. Straßburger Bauverein A.-G. Straßburg i. E.
62. Terrain-Aktiengesellschaft Gräbschen Breslau.
63. Terrain-Aktiengesellschaft Herzogpark München-Gern München.
64. Terrain-Aktiengesellschaft Holzhausenpark Frankfurt a. M.
65. Terrain-Gesellschaft München-Friedenheim Aktiengesellschaft München.
66. Terrain-Gesellschaft Neu-Westend München.

27613

END OF
TITLE